

Bodenordnung

Doppelheft

2/3

HANNOVER · JULI 1971

NACHRICHTEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

ERSCHEINEN VIERTELIÄHRLICH

PREIS 2.- DM

POSTVERLAGSORT HANNOVER

Nr. 2/3

Hannover - Juli 1971

21. Jahrgang

Einsendungen an Verwaltungsrat Kaspereit. 3 Hannover, Lavesallee 6 (Nieders, Ministerium des Innern)

INHALT

Seite

Bodenordnung

(Nach Vorträgen, die auf einer Fortbildungsveranstaltung der Nieders. Vermessungs- und Katasterverwaltung im Dezember 1970 in Bad Sachsa gehalten wurden)

KONSTANZER	messungs- und Katasterbehörden bei städtebaulichen	40
GERARDY	Verteilungsfragen in der Umlegung	44
BORN	Erfahrungen mit Grenzregelungsverfahren nach §§ 80 – 84 BBauG	50
THONEMANN	Die Umlegung nach §§ 45 ff. BBauG	67
SCHLUTER	Die Umlegung nach §§ 45 ff. BBauG.	95

Die Artikel stellen nicht unbedingt die von der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vertretene Meinung dar.

Herausgeber: Der Niedersächsische Minister des Innern, Referat Vermessungs- und Katasterwesen, 3 Hannover, Lavesallee 6

Verantwortlich für den Inhalt: Verwaltungsrat Kaspereit, 3 Hannover, Lavesallee 6 Druck u. Vertrieb: Nieders. Landesverwaltungsamt - Landesvermessung - 3 Hannover, Warmbüchenkamp 2

Gegenwärtige und zukünftige Mitwirkung der Vermessungsund Katasterbehörden bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen *)

Von Ministerialrat Dr.-Ing. K o n s t a n z e r, Nds. Ministerium des Innern, Hannover

1. Schwerpunktarbeiten der Vermessungs- und Katasterbehörden

Die Vermessungs- und Katasterverwaltung hat in den vergangenen 20 Jahren auf vermessungstechnischem Gebiet das Vermessungs- und Kartenwerk weitgehend neugestaltet. Durch den Auf- und Ausbau des Polygonpunktfeldes wurde die Grundlage dafür geschaffen, daß jede Vermessung in den allgemeinen Rahmen einbezogen werden kann. Die Ordnung des Messungszahlenwerks und in Verbindung damit das Anlegen und Führen von Vermessungsrissen liefern einen übersichtlichen Zahlennachweis. Das Flurkartenwerk erhält in der einheitlichen Rahmenkarte in wenigen Standardmaßstäben eine Form, die für die Fortführung und die Verwendung durch andere Stellen, vor allem auch als Unterlage für die Bauleitplanung, gut geeignet ist. Den Bedürfnissen der Planung dient auch die Deutsche Grundkarte, die als Grundriß, von einigen wenigen Flächen abgesehen, fast vollständig und mit Höhendarstellung immerhin für 25 % der Landesfläche vorliegt. Die Katasterämter sind im beträchtlichen Maße in die Aufgaben der Landesvermessung eingeschaltet, indem sie z. B. bei der Überwachung und Erhaltung des Festpunktfeldes und bei der Fortführung der Landeskarten mitwirken. Die zunehmenden Aufgaben zu bewältigen, war bei fast gleichbleibender Personalstärke nur möglich durch die Entwicklung und Anwendung wirtschaftlicher Verfahren und den Einsatz neuzeitlicher leistungsfähiger Geräte. In dieser Hinsicht hat die 1960 begonnene Datenverarbeitung viel zur Leistungssteigerung beigetragen.

2. Die Auswirkungen des Bundesbaugesetzes

Die Aufgaben, die durch das Bundesbaugesetz vom 23.6.60 verstärkt aufgetreten sind, umfassen die Bereitstellung von Unterlagen für die Bauleitplanung, d. h. von Flurkarten für den Bebauungsplan und von Deutschen Grundkarten für den Flächennutzungsplan. Einen erheblichen Umfang haben die Arbeiten zur Ermittlung von Grundstückswerten und von Richtwerten nach dem 7. Teil des Bundesbaugesetzes angenommen. Die Bodenordnung, die die Umlegung und Grenzregelung umfaßt, hat in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen. Die Umlegung tritt in zwei Formen auf, als Erschließungsumlegung oder als Umlegung zur Neugestaltung der Grundstücke. In beiden Fällen kommt es darauf an, unbebaute und bebaute Grundstücke in der Weise neu zu ordnen, daß Grundstücke entstehen, die nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltet sind. An diesen Aufgaben sind die Vermessungs- und Katasterbehörden in zunehmendem Maße beteiligt. Die Verordnung über die Bildung von Umlegungsausschüssen sowie

^{*)} Abschnitt 3 nach Ausführungen von MinRat Redding, Referent im Nieders. Sozialministerium.

über das Vorverfahren in Umlegungs- und Grenzregelungsangelegenheiten vom 14. 12. 1961 schreibt vor, daß ein Mitglied des Umlegungsausschusses die Befähigung zum höheren vermessungstechnischen Verwaltungsdienst haben und ein Mitglied Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken sein muß. Die Vermessungs- und Katasterbehörden sind häufig in die vermessungstechnischen Arbeiten eingeschaltet, die bei der Durchführung der Bodenordnungsmaßnahmen anfallen. Deshalb war die Fortbildungstagung vom 14.—18. 12. 1970 der Behandlung von rechtlichen, technischen und Verfahrensfragen der Bodenordnung gewidmet. Die Teilnehmer an der Tagung sollten dabei die Aufgaben der Bodenordnung nicht nur aus der augenblicklichen Situation sehen, sondern zugleich auch die künftige Entwicklung beachten, soweit sie sich bereits übersehen läßt.

3. Der Entwurf des Städtebauförderungsgesetzes

3.1. Zielvorstellungen

Im Entwurf eines Gesetzes über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz) sind die Vorstellungen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinden niedergelegt. Das Problem und dessen Lösung können nicht besser dargestellt werden als durch wörtliche Wiedergabe der Ausführungen im Vorblatt zum Gesetzentwurf der Bundesregierung (Bundestagsdrucksache VI/510):

"A. Problem

Die Vorstellungen von den inneren Reformen unserer Gesellschaft erfordern eine Verbesserung aller Umweltbedingungen, insbesondere der gebauten Umwelt. Der immer schneller fortschreitende Wandel der Umwelt- und Lebensverhältnisse auf sozialem, wirtschaftlichem und technologischem Gebiet macht auch eine planvolle städtebauliche Sanierung und Entwicklung der Gemeinden notwendig. Im engen Zusammenhang mit Raumordnung, Strukturverbesserung, regionaler Wirtschaftsförderung und Verkehrsplanung müssen die Städte und Dörfer so erneuert, erweitert oder neu gestaltet werden, daß sie modernen Lebensverhältnissen entsprechen und den künftigen Aufgaben gewachsen sind.

B. Lösung

Die praktischen Erfahrungen haben zu der Erkenntnis geführt, daß die Vorschriften des geltenden Städtebaurechts nicht ausreichen, um Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen zügig durchzuführen. Es ist daher unerläßlich, unter entsprechender Ergänzung und Fortentwicklung des Städtebaurechts ein auf die Besonderheiten der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung abgestelltes materiell und verfahrensrechtliches Instrumentarium zu schaffen. Hierbei soll das natürliche Spannungsverhältnis zwischen Freiheit und Bindung des Grundeigentums im Bereich städtebaulicher Maßnahmen durch einen wohl abgewogenen Ausgleich zwischen den Interessen der Allgemeinheit und denen der betroffenen Eigentümer überbrückt werden. Dabei sind die Interessen der Eigentümer zu wahren und zugleich ist sicherzustellen, daß durch die von der Allgemeinheit veranlaßten und weitgehend finanzierten Maßnahmen niemand einen ungerechtfertigten Vorteil erlangt. Es ist vorgesehen, daß sich der Bund im Rahmen des Artikels 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes durch Finanzhilfen an der Finanzierung der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen beteiligt.

41

D. Kosten

Der Bund wird durch die Ausführung des Gesetzes mit Kosten belastet. In der mittelfristigen Finanzplanung ist ein Bindungsrahmen in Höhe von 450 Millionen DM für die Zeit von 1971 bis 1973 vorgesehen. Die Beträge sollen als Finanzhilfen nach Artikel 104 a Abs. 4 GG den Ländern gewährt werden."

Das Städtebauförderungsgesetz soll also die rechtlichen, organisatorischen und finanziellen Voraussetzungen für die städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen schaffen. Folgende Überlegungen seien herausgegriffen:

3.2. Die Sozialpflichtigkeit des Eigentums

Die grundlegende Aufgabe, das gegenwärtige Bodenrecht zu reformieren, wird sich nicht im Rahmen des Städtebauförderungsgesetzes erreichen lassen. Dieses Gesetz ist ein Vorläufer, es greift jedoch schon weit stärker in die privaten Befugnisse der Grundstückseigentümer ein als das Bundesbaugesetz. In dem natürlichen Spannungsverhältnis zwischen der Freiheit und der Bindung des Grundeigentums (Art. 14 Abs. 1 und 2 des Grundgesetzes) wird eine Akzentverlagerung zwischen der privaten Funktion des Eigentums und seiner Sozialpflichtigkeit eintreten, in der die sozialen Bindungen des Eigentums stärker zum Ausdruck kommen, soweit gemeinnützige, allgemeine und wirtschaftspolitische Zwecke erreicht werden sollen. Dies gilt vor allem für Sanierungsgebiete.

Das Gesetz sieht hinsichtlich der rechtlichen Möglichkeiten ein umfangreiches Instrumentarium für die Durchsetzung der Sanierungsmaßnahmen vor, wie z. B. Abbruchgebot, Baugebot, Modernisierungsgebot, Bereinigung oder Aufhebung von Mietund Pachtverhältnissen. Um städtebauliche Mißstände zu beseitigen, kann unter erleichterten Bedingungen enteignet werden. Der Entwurf des Städtebauförderungsgesetzes hebt sich vom Bundesbaugesetz insofern ab, als in diesem die städtebauliche Ordnung sich zunächst auf die Planung und gewisse Ordnungsmaßnahmen beschränkt, die an strenge Regeln und an den Anspruch des Eigentümers gebunden sind, für das eingebrachte Grundstück grundsätzlich wieder ein Grundstück zugeteilt zu bekommen.

3.3. Organisatorische Fragen

Im Städtebauförderungsgesetz sind auch organisatorische Fragen zu lösen. Die meisten Gemeinden werden mit den vorhandenen Kräften nicht in der Lage sein, die Aufgaben zu erfüllen. Entweder muß der Personalbestand erweitert werden oder die Gemeinden werden auf qualifizierte Träger verwiesen, die diese Aufgabe übernehmen können (Sanierungsträger). Auch die Eigentümer sollen sich zusammenschließen können und sich eines Sanierungsbetreuers bedienen dürfen. Der Bund soll sich mit "erheblichen Mitteln" an der Förderung beteiligen, auch das Land soll dazu beitragen. Die Förderung wird also immer eine Gemeinschaftsleistung darstellen.

3.4. Modellvorhaben

In Niedersachsen ist in den letzten Jahren eine Reihe von Modellvorhaben (etwa 30) eingeleitet worden mit dem Ziel, Erfahrungen zu sammeln, sowohl in rechtlicher Beziehung, d. h. um zu erfahren, was an rechtlichen Instrumenten erforderlich ist,

wie auch hinsichtlich der organisatorischen Bewältigung der Aufgabe, z. B. Durchführung durch Gemeinden, durch Träger oder durch Verbindung mit Hochschulinstituten und anderen wissenschaftlichen Einrichtungen, evtl. auch durch vertragliche Vereinbarungen mit freischaffenden Planern oder Planergruppen. Die Modellvorhaben unterscheiden sich in der Problemstellung, sie umfassen z. B. städtische Sanierungsgebiete oder bezwecken die Verbessung der Verkehrssituation oder die Beseitigung minderwertiger Bebauung. Die Erneuerungsmaßnahmen im ländlichen Raum stellen andere Probleme, z. B. die Verbesserung der Agrarstruktur durch Aussiedlung, durch Flurbereinigung und andere Maßnahmen.

3.5. Verfahren und Umfang der Förderung

Die Förderung ist ein langanhaltender Prozeß, dessen Ablauf nach der Höhe der zur Verfügung stehenden Mittel gesteuert werden muß. Man kann 4 Phasen der Förderung unterscheiden:

Die Planungs- und Untersuchungsphase, in der das Vorhaben z. B. durch Untersuchungen über die wirtschaftliche Ertragskraft, durch die Bestandsaufnahme hinsichtlich der vorhandenen Betriebe und Wohnungen als Grundlage für die Entwicklung einer neuen städtebaulichen Konzeption und durch die Erklärung der Bezuschussung durch Bund und Land vorbereitet wird.

Die Ordnungsphase, in der möglichst viele Grundstücke aus privater Hand durch Erwerb, Vorkaufsrecht oder Enteignung in das Eigentum der Gemeinde oder des Trägers überführt werden sollen. Sie werden nach einer Zwischenzeit wieder abgegeben mit befristeten Auflagen z. B. Bebauung von innerhalb 2 Jahren. Diese Lenkungs- und Steuerungsmöglichkeit aus dem Eigentum ist sehr viel wirksamer und eleganter als Zwangsmaßnahmen. Dazu wurden Darlehensmittel vom Bund und Zinsverbilligungsmittel vom Land bereitgestellt. Echte bodenordnende Maßnahmen sind hierbei nicht erforderlich gewesen.

In der nächsten Phase müssen die sogenannten unrentierlichen Kosten aufgebracht werden, die im Zusammenhang mit den Sanierungsmaßnahmen entstehen: die Entschädigungen für Gebäudesubstanzverluste, die eigentlichen Abbruchkosten, die Umsetzungskosten und dergl.

Es folgt die Phase der Wiederbebauung, in der der Wohnungsbau mit öffent-Mitteln gefördert wird.

Im Landeshaushalt bzw. im Landesentwicklungsplan ist für die ersten 5 Jahre die Förderung von je 1000 Wohnungen, für die folgenden 5 Jahre von je 2000 Wohnungen vorgesehen. Beim Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes wird das Volumen erweitert werden müssen. Die Modellvorhaben sind in verschiedener Hinsicht gestreut. Da eine große Anzahl von Gemeinden im Hinblick auf das Gesetz Sanierungsmaßnahmen vorbereitet, werden evtl. Prioritäten zu bestimmen sein.

3.6. Wertabschöpfung

Der Entwurf des Städtebauförderungsgesetzes unterscheidet zwischen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen. Letztere dienen im wesentlichen zur Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landes-

planungen. In Niedersachsen wird voraussichtlich die Beseitigung städtebaulicher Mißstände im Vordergrund stehen. Bei den Sanierungsmaßnahmen unterscheidet der Entwurf zwischen Ordnungs- und Baumaßnahmen. Diese Unterscheidung ist vor allem im Hinblick auf die Finanzierung der einzelnen Maßnahmen von Bedeutung. Für die unrentierlichen Kosten, die z. B. bei der Vorbereitung der Sanierung, bei der Untersuchung der baulichen Mißstände, bei wesentlichen Teilen der Bodenordnungsmaßnahmen anfallen, muß die Gemeinde aufkommen. Deshalb muß rechtzeitig ein Überblick über den entstehenden Finanzierungsbedarf gewonnen werden. Zur Finanzierung der Kosten der Ordnungsmaßnahmen sollen die Eigentümer bis zu dem Betrage herangezogen werden, um den sich der Wert ihrer Grundstücke durch die Maßnahmen erhöht.

3.7. Bisherige Erfahrungen

Die Erfahrungen bei der Durchführung von Modellvorhaben bestätigen, daß die Grundsätze des Gesetzentwurfs zu akzeptieren sind. Die Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen ist eine kommunale Aufgabe.

Die Gemeinden sind nicht in der Lage, diese Aufgaben finanziell zu bewältigen, eine Beteiligung des Bundes und des Landes an den Kosten ist daher erforderlich. Auch sind die Gemeinden in der Regel personell nicht so ausgestattet, daß sie die erforderlichen Maßnahmen mit eigenen Kräften durchführen könnten. Deshalb werden sie durch vertragliche Vereinbarung geeignete Unternehmen zur Durchführung der Aufgaben, soweit sie nicht hoheitlicher Art sind, heranziehen.

4. Schlußfolgerungen

Die planvolle Nutzung des Grund und Bodens erfordert auf dem Gebiet des Städtebaus in immer größerem Umfang Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen. Bei ihrer Durchsetzung sind Bodenordnungsmaßnahmen durchzuführen. Die Ermittlung von Grundstückswerten, die in den vergangenen Jahren einen beachtlichen Umfang erreicht hat, wird in größerem Maße anfallen, wenn Werterhöhungen abgeschöpft und die noch nicht klar umrissenen Vorstellungen zur Bodenreform realisiert werden. Dabei kann es sich als notwendig erweisen, differenziertere Bewertungsverfahren zu entwickeln. Die Frage, ob der Bodenwert sich weiterhin am Verkehrswert auszurichten hat oder ein anderer Bezugspunkt zugrunde gelegt, d. h. der § 141 BBauG geändert wird, stellt sich z. B. bei Entschädigungsfragen, wenn Nutzungsmöglichkeiten entzogen werden.

Für eine Novellierung des Bundesbaugesetzes bleibt ohnehin zu prüfen, was in den Bereichen der Planung und Bewertung änderungsbedürftig ist.

Verteilungsfragen in der Umlegung

Von Vermessungsdirektor Dr. Theo Gerardy, Katasteramt Hannover

Die für die Verteilung in der Umlegung maßgeblichen Bestimmungen sind in den $\S\S 55$ —58 BBauG enthalten. Ich halte es für zweckmäßig, die Verteilungsfragen in der Reihenfolge zu behandeln, wie sie im Gesetz angesprochen worden sind.

"Umlegungsmasse und Verteilungsmasse

- (1) Die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke werden nach ihrer Fläche rechnerisch zu einer Masse vereinigt (Umlegungsmasse).
- (2) Aus der Umlegungsmasse sind vorweg die Flächen, die nach dem Bebauungsplan als örtliche Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt sind, auszuscheiden und der Gemeinde oder dem sonstigen Erschließungsträger zuzuteilen; dies gilt für Grünflächen nur insoweit, als sie überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebietes dienen sollen.
- (3) Mit der Zuteilung ist die Gemeinde oder der sonstige Erschließungsträger für von ihnen in die Umlegungsmasse eingeworfene örtliche Verkehrsflächen und Grünflächen insoweit abgefunden, als nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Flächen für die in Absatz 2 genannten Zwecke benötigt werden.
- (4) Die verbleibende Masse ist die Verteilungsmasse.
- (5) Sonstige Flächen, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist, können ausgeschieden und dem Bedarfs- oder Erschließungsträger zugeteilt werden, wenn dieser geeignetes Ersatzland, das auch außerhalb des Umlegungsgebietes liegen kann, in die Verteilungsmasse einbringt. Die Umlegungsstelle soll von dieser Befugnis Gebrauch machen, wenn dies zur alsbaldigen Durchführung des Bebauungsplanes zweckmäßig ist."

Es ergibt sich daraus:

- 1. Die Summe der im Umlegungsgebiet belegenen Grundstücksflächen bildet die Umlegungsmasse.
- Von der Umlegungsmasse sind die örtlichen Verkehrs- und Grünflächen, die der Bebauungsplan ausweist, abzuziehen; was übrig bleibt, ist die Verteilungsmasse.
- Sonstige Flächen für öffentliche Zwecke, also im allgemeinen Gemeinbedarfsflächen, können nur zugeteilt werden, wenn geeignetes Ersatzland, sei es innerhalb oder außerhalb des Umlegungsgebietes gelegen, zur Verfügung gestellt wird.

Diese letztere Forderung wirft besonders bei Erschließungsumlegungen besondere Probleme auf, wenn die Gemeinde kein Ersatzland besitzt. Soll man das im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Grundstück einem Umlegungsbeteiligten zuteilen, von dem es die Gemeinde oder der Bedarfsträger freihändig oder im Wege der Enteignung erwirbt? Das würde ohne Zweifel eine Benachteiligung für denjenigen bedeuten, dem das Grundstück zugeteilt wird, denn ihm wird die freie Wahl genommen, mit dem Grundstück zu verfahren, wie es ihm am günstigsten und wirtschaftlichsten erscheint. Es wird sich auch immer Streit darüber erheben, warum dieses Grundstück gerade diesem Umlegungsbeteiligten zugeteilt wurde und nicht einem anderen. Ein solches Verfahren würde dem Sinn und Zweck der Umlegung auch widersprechen. Durch die Umlegung soll ja gerade erreicht werden, daß die Bebauung im Sinne des Bebauungsplanes ermöglicht wird. Wenn daher die Umlegung die Regelung von Fragen, die mit dem Bebauungsplan unmittelbar zusammenhängen, den Beteiligten überlassen würde, hätte sie ihren Auftrag nicht er-

füllt. Hier klafft offenbar eine Lücke im Gesetz, die ich nicht auszufüllen vermag. In der Praxis führt das dazu, daß auch solche Umlegungen nach dem Flächenmaßstab durchgeführt werden, die ihrem Wesen nach unbedingt nach dem Wertmaßstab durchgeführt werden müßten. M. E. wäre der für alle Beteiligten gangbarste Weg der, solche Flächen zu Lasten der Flächenabfindungen der übrigen Umlegungsbeteiligten dem Bedarfsträger zuzuteilen, allerdings mit der Maßgabe, daß die Anrechnung in Geld — die ja in diesem Falle die allein mögliche ist — auf den Zeitpunkt der Zuteilung abzustellen wäre, während im übrigen hinsichtlich der Preishöhe auf den Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses abzustellen ist. Ich würde zum mindesten eine derartige Regelung in dem Rahmen für zulässig halten, in dem die Erfüllung des Zuteilungsanspruchs aus technischen Gründen überhaupt variabel ist; nicht jedem Umlegungsbeteiligten kann ja genau entsprechend seinem Einwurf ein Zuteilungsgrundstück gegeben werden, vielmehr wird sich diese Zuteilung immer in gewissen Grenzen vom Sollanspruch unterscheiden. In diesen Grenzen würde ich eine Zuteilung von Gemeinbedarfsflächen für unbedenklich halten.

§ 56

"Verteilungsmaßstab

- (1) Für die Errechnung der den beteiltigten Grundeigentümern an der Verteilungsmasse zustehenden Anteile (Sollanspruch) ist entweder von dem Verhältnis der Flächen oder dem Verhältnis der Werte auszugehen, in dem die früheren Grundstücke vor der Umlegung zueinander gestanden haben. Der Maßstab ist von der Umlegungsstelle nach pflichtmäßigem Ermessen unter gerechter Abwägung der Interessen der Beteiligten je nach Zweckmäßigkeit einheitlich zu bestimmen.
- (2) Sind alle Beteiligten einverstanden, so kann die Verteilungsmasse auch nach einem anderen Maßstab aufgeteilt werden."

Der Flächenmaßstab dürfte im allgemeinen nur dann in Frage kommen, wenn bei den Einwurfsgrundstücken, wie bei den Zuteilungsgrundstücken keine ins Gewicht fallenden Wertunterschiede vorkommen. Das wird im allgemeinen bei Sanierungsumlegungen dann der Fall sein, wenn das Gebiet eine einheitliche Struktur besitzt und auch nach der Umlegung behält. Bei Erschließungsumlegungen ist der Flächenmaßstab dann anwendbar, wenn das Rohbauland, das eingeworfen wird, einheitlichen Wert besitzt, und wenn auch die Zuteilungsgrundstücke untereinander etwa gleichwertig sind. Unterschiede in den Geschoßflächenzahlen (GFZ) müssen nicht von vornherein bedeuten, daß Wertunterschiede bestehen; in vielen ländlichen und kleinstädtischen Gemeinden werden Baugrundstücke ohne Rücksicht auf zulässige und mögliche Bebauung nach einem einheitlichen Preis gehandelt. Wo das so ist, dürfen auch bei der Umlegung Wertunterschiede nicht theoretisch konstruiert werden. In allen Fällen aber, wo bereits bei den Einwurfsgrundstücken oder aber bei den Zuteilungsgrundstücken Wertunterschiede auftreten, bleibt m. E. keine andere Wahl, als nach dem Wertmaßstab umzulegen. Aus den bereits geschilderten Gründen neigen die Umlegungsstellen dazu, den Flächenmaßstab zu bevorzugen. Um die auftretenden Probleme zu bewältigen, greift man zu gewagten rechtlichen Konstruktionen, was u. a. dazu führt, daß Wertunterschiede in bestimmter Weise berücksichtigt werden. Das Wesen der Umlegung nach dem Flächenmaßstab besteht aber doch darin, daß der Wert der Grundstücke keine Rolle spielen soll: ich halte es

daher für unzulässig, den Flächenmaßstab auch dort anzuwenden, wo faktisch Wertunterschiede vorhanden sind. Mit Zustimmung aller Umlegungsbeteiligten kann auch ein anderer Verteilungsmaßstab angewandt werden. Bei einer Sanierungsumlegung wäre es z. B. dann, wenn im Innern des Baublocks durch die Umlegung weitere Bauflächen erschlossen werden, zwar zulässig aber sicherlich unbillig, die Flächen für die Erschließungsanlagen aus der Umlegungsmasse zu entnehmen, weil auf diese Weise die Eigentümer der bereits erschlossenen Grundstücke ebenfalls beitragen müßten. Aus diesem Grunde ist es bei manchen Umlegungen in Niedersachsen mit Zustimmung der Beteiligten üblich, auch bei der Umlegung nach dem Flächenmaßstab den Flächenabzug nur bei den Grundstücken vorzunehmen, die von der Erschließung Vorteil haben. Bei diesen Grundstücken wird also die eingeworfene Fläche um den Flächenabzug gemindert, bevor die Einwurfswerte berechnet werden.

§ 57 "Verteilung nach Werten

Geht die Umlegungsstelle von dem Verhältnis der Werte aus, so wird die Verteilungsmasse in dem Verhältnis verteilt, in dem die zu berücksichtigenden Eigentümer an der Umlegung beteiltig sind. Jedem Eigentümer ist möglichst ein Grundstück mit dem gleichen Verkehrswert zuzuteilen, den sein früheres Grundstück im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses hatte. Für die zuzuteilenden Grundstücke ist der Verkehrswert, bezogen auf den Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses, zu ermitteln. Dabei sind Wertänderungen, die durch die Umlegung bewirkt werden, zu berücksichtigen. Unterschiede zwischen den so ermittelten Verkehrswerten sind in Geld auszugleichen."

Wenn der Wert der Verteilungsmasse erheblich höher ist als der Wert der Einwurfsmasse, was bei Erschließungsumlegungen in aller Regel der Fall sein wird, besteht ein scheinbarer Widerspruch zwischen den beiden ersten Sätzen dieses Paragraphen. Wenn nämlich in diesem Falle jedem Eigentümer nur Grundstücke im gleichen Wert wie seine Einwurfsgrundstücke zugeteilt würden, müßten erhebliche Flächen übrig bleiben. Was soll mit ihnen geschehen? Sollen sie der Gemeinde als Umlegungsvorteil zugeteilt werden? Vom Sinn des Gesetzes her gesehen, geht in diesem Falle Satz 1 dem Satz 2 des Paragraphen vor, d. h. die gesamte Verteilungsmasse ist im Verhältnis der Einwurfswerte auf die Eigentümer zu verteilen. Man berechnet dazu das Verhältnis, in dem die Summe der Einwurfswerte und der Wert der Verteilungsmasse zueinander stehen:

 $Zuteilungsquotient = \frac{Wert der Verteilungsmasse}{Summe der Einwurfswerte}$

Dann ergibt sich der Zuteilungsanspruch jedes einzelnen Grundstückseigentümers aus:

 $Zuteilungsanspruch = Wert des Einwurfs \times Zuteilungsquotient$

§ 58 "Verteilung nach Flächen

(1) Geht die Umlegungsstelle von dem Verhältnis der Flächen aus, so hat sie auf

Verlangen der Gemeinde von den eingeworfenen Grundstücken einen Flächenbeitrag in einem solchen Umfang abzuziehen, daß die Vorteile ausgeglichen werden, die durch die Umlegung erwachsen. Der Flächenbeitrag darf in Gebieten, die erstmalig erschlossen werden, nur bis zu 30 vom Hundert, in anderen Gebieten nur bis zu 10 vom Hundert der eingeworfenen Fläche betragen. Die Umlegungsstelle kann statt eines Flächenbeitrages ganz oder teilweise einen entsprechenden Geldbeitrag erheben.

- (2) Soweit ein Flächenabzug für Flächen im Sinne des § 55 Abs. 2 den nach Absatz 1 zulässigen Umfang übersteigt, findet ein Ausgleich in Geld statt.
- (3) Kann das neue Grundstück nicht in gleicher oder gleichwertiger Lage zugeteilt werden, so sind dadurch begründete Wertunterschiede in Fläche oder Geld auszugleichen.
- (4) Für die Bemessung von Geldbeiträgen und Ausgleichsleistungen sind die Wertverhältnisse im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses maßgebend."

Der Flächenabzug darf also nur in Höhe des Umlegungsvorteils erfolgen, er darf bestimmte Höchstsätze nicht übersteigen. Wie der Umlegungsvorteil, der sich bei der Umlegung nach dem Wertmaßstab aus der Differenz zwischen dem Wert der Verteilungsmasse und der Summe der Einwurfswerte ergibt, im Falle der Umlegung nach dem Flächenmaßstab ermittelt werden soll, darüber gehen die Ansichten auseinander. Ich besitze keine praktischen Erfahrungen auf diesem Gebiet.

Ist der Flächenabzug größer als die Flächen, die für öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen benötigt werden, können der Gemeinde die überschießenden Flächen ohne Zweckbindung zugeteilt werden. Bei der Umlegung nach dem Wertmaßstab ist eine Zuteilung des Umlegungsvorteils in Land nicht möglich, hier kann der Ausgleich nur in Geld erfolgen, es sei denn, daß die Grundstückseigentümer auf Zuteilung von Flächen verzichten, welche über die wertgleiche Zuteilung hinausgehen. Nicht jeder Eigentümer ist ja gewillt, beträchtliche Zuzahlungen zu leisten, wenn seine Zuteilungsgrundstücke einen höheren Wert besitzen als die von ihm eingeworfenen Grundstücke.

Es ist sehr viel darüber geschrieben und gestritten worden, ob man "straßenlandbeitragspflichtig" oder "straßenlandbeitragsfrei" zuteilen solle, d. h. ob so zugeteilt werden solle, daß bei der Berechnung der Erschließungsbeiträge der Wert der örtlichen Verkehrs- und Grünflächen angesetzt werden kann oder nicht. Bei der Umlegung nach dem Flächenmaßstab bilden die zugeteilten Flächen für die Verkehrsund Grünanlagen, wie ausgeführt, einen Teil des Umlegungsvorteils. In diesem Falle also könnte man davon ausgehen, daß die Zuteilung straßenlandbeitragspflichtig erfolgt, so daß die Gemeinde den Wert der zugeteilten Verkehrs- und Grünflächen bei der Berechnung des Erschließungsaufwandes einbeziehen könnte. Bei der Umlegung nach dem Wertmaßstab ist es praktikabler, straßenlandbeitragsfrei zuzuteilen. Bei straßenlandbeitragsfreier Zuteilung werden die erforderlichen Verkehrs- und Grünflächen unentgeltlich zugeteilt; die Gemeinde bzw. der sonstige Erschließungsträgers wird hierfür also nicht im Umlegungsplan mit einem Geldbetrag belastet. Die Folge davon ist, daß die Gemeinde bei der Erhebung des Erschließungsbeitrages den Wert dieser Flächen nicht ansetzen kann, weil sie gemäß § 127 (1) BBauG einen Erschließungsbeitrag nur "zur Deckung des anderweitig nicht

gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen" erheben kann. Eine Anrechnung könnte allenfalls nur in dem Umfange erfolgen, als von der Gemeinde Verkehrsund Grünflächen in die Umlegung eingebracht wurden.

Wenn in der Umlegung nach dem Wertmaßstab straßenlandbeitragsfrei zugeteilt wird, so bedeutet das, daß im Wert der Zuteilungsgrundstücke bereits ein Teil des Erschließungsbeitrages enthalten ist. Daran muß man denken, wenn man den Wert der Zuteilungsgrundstücke aus Kaufpreisen ableitet, die für voll erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke gezahlt wurden. Wird der Erschließungsbeitrag in der betreffenden Gemeinde nach dem Flächenmaßstab erhoben, erhält man den Betrag, um den der Zuteilungswert über dem Wert voll erschließungsbeitragspflichtiger Grundstücke liegen muß, indem man den Wert der Verkehrsflächen (als Rohbauland) durch die Gesamtfläche der Verteilungsmasse teilt.

Der Erfolg einer Umlegung nach dem Wertmaßstab hängt weitgehend von einer sachgerechten Bewertung ab. Es ist dabei auf das Preisniveau abzustellen, das im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses bestand. Die Einwurfgrundstücke sind also nach dem Zustand zu beurteilen, in dem sie sich am Tage des Umlegungsbeschlusses befanden. War z. B. in diesem Zeitpunkt bekannt, daß das Stadtzentrum in einer bestimmten Lage entstehen würde, so sind u. U. die Rohbaulandpreise für diesen Teil des Gebietes höher anzusetzen. Grundstücke, die durch vorhandene Anlagen in ihrem Wert beeinträchtigt werden, z. B. durch vorhandene Hochspannungsleitungen, Olpumpen oder dergl. sind mit einem niedrigeren Wert anzusetzen. Der Wert der Zuteilungsgrundstücke muß meist im Anhalt an Kaufpreise abgeleitet werden, die außerhalb des Umlegungsgebietes für vergleichbare Grundstücke gezahlt wurden. Die Bewertung der Wohngrundstücke verursacht dabei meist die geringste Mühe. weil genügend Vergleichspreise vorhanden sind und die Ertragsverhältnisse weitgehend homogen sind. Schwierigkeiten entstehen bei der Bewertung gewerblich zu nutzender Grundstücke, vor allem in den Geschäftslagen. Es kommt nicht allein darauf an, die Ertragsbedingungen, ausgedrückt in der voraussichtlich erzielbaren Geschäftsraummiete, richtig zu schätzen; es muß auch abgeschätzt werden, welche Zeit vergeht, bis sich die Geschäfte so etabliert haben, daß sie mit Geschäften in bestehenden Zentren vergleichbar sind. Es muß daher meist ein erheblicher Risikoabschlag gemacht werden. Schließlich sollte man bei der Ermittlung der Zuteilungswerte daran denken, daß die Umlegung allen Beteiligten Vorteile bringen soll. Wenn die durch die Umlegung entstehenden Vorteile voll abgeschöpft werden, wird das Interesse an künftigen Umlegungen erlahmen. Es muß daher ein gerechter Interessenausgleich gesucht werden. Ich halte es daher für durchaus legitim, wenn man sich bei der Ermittlung der Einwurfs- bzw. Zuteilungswerte an der oberen bzw. unteren Grenze der Verkehrswerte bewegt. Im Vergleich zu den Gutachten der Gutachterausschüsse möge man bedenken, daß diese Gutachten nicht bindend sind, so daß noch eine Korrektur durch die Kaufpartner möglich ist. Die Wertfestsetzung in der Umlegung ist aber primär bindend, und es bedarf eines erheblichen Aufwandes seitens der Beteiligten, wenn sie zu Fall gebracht werden soll. Eine zu rigorose Bewertung würde daher letzten Endes vor allem den wirtschaftlich Schwachen treffen.

Erfahrungen mit Grenzregelungsverfahren nach §§ 80 - 84 BBauG

Von Vermessungsoberrat E. B o r n , Katasteramt Duderstadt

1. Einleitung

Mit der Grenzregelung bietet das BBauG ein einfaches Verfahren an für die Änderung von Grenzen zwischen benachbarten Grundstücken mit der Zielsetzung, die Grundstücke wirtschaftlich und städtebaulich besser ausnutzen zu können oder baurechtswidrige Zustände zu beseitigen. Dem Vermessungsingenieur gibt dieses Verfahren die Möglichkeit, über die Fixierung des vorhandenen Besitzstandes hinaus, gestaltend und formend tätig zu werden.

Darüber hinaus ist das Verfahren auch für katastertechnische Zwecke nutzbar zu machen durch die Bereinigung des Flurstücksnachweises.

2.1. Die Grenzveränderung

Seit der Einrichtung des Liegenschaftskatasters wurde eine Grenzveränderung wie jede andere Teilung in der Weise behandelt, daß für jedes durch die Grenzänderung neu entstehende Teilstück eine Flurstücksnummer vergeben und dieses Teilstück unabhängig von seiner Größe als besonderes Besitzstück behandelt wurde. Bei der Fortführung entstand jedoch recht bald eine Schwierigkeit, die bei der Neueinrichtung in ihrem ganzen Umfang nicht erkannt worden war. Die Anzahl der Teilstücke wurde oft recht groß, ihre Fläche aber meist sehr klein, bis zu minimal 1 qm. Ein erster Versuch, diese Schwierigkeiten zu meistern, war die Institution der Zuparzelle.

2.1.1. Fortführung des Liegenschaftskatasters

Die Katasteranweisung II von 1920 besagt nach dem Wortlaut der Nummer 193 klar, welches der Zweck der Bildung von Zuparzellen war: 1. die Klarheit der Karte, die nicht mehr gewährleistet ist, wenn die deutliche Darstellung der Parzellen unausführbar wird — nämlich wegen des kleinen Maßstabes und der dafür zu großen Zahl von Nummern, 2. die Kurzfristigkeit dieses Zustandes, wenn mit Sicherheit die Auflassung sämtlicher Zuparzellen in kurzer Zeit zu erwarten war. Die erste Forderung: Klarheit der Karte, ist in den Jahrzehnten danach nicht nur unverändert bestehen geblieben, sondern in ihrer Bedeutung ganz entscheidend gewachsen, um so mehr, je größere Bedeutung die Katasterkarte in Planung, Wirtschaft und Technik erlangte [9], [10]. Die zweite Forderung: kurzfristige Auflassung und damit Bereinigung in Grundbuch und Kataster, war die Voraussetzung für die Erfüllung der ersten.

2.1.2. Auflassung im Grundbuch

Die Auflassung aber liegt in ihrem Wesen auf einer ganz anderen Ebene als die Technik des Katasters, die beim Messen wie beim Registrieren nach fehlerfreien, schnellen und damit wirtschaftlichen Wegen zur Lösung ihrer Aufgaben sucht, so daß das Verfahren und das Ergebnis die davon berührten Teile der Gesellschaft in der bestmöglichen Weise bedient. Das Grundbuch im allgemeinen und der Vorgang der Auflassung im besonderen sind dazu bestimmt, einzelnen Individuen gegenüber

Rechte an Grundstücken zu sichern — insbesondere das Eigentumsrecht — und die Rechtmäßigkeit der Veränderungen an diesen Rechten zu überwachen und zu gewährleisten. Hier treten also die praktischen Gesichtspunkte deutlich zurück, weder die Anzahl noch die Größe der Grundstücke ist von Bedeutung, sondern nur die Gesetzgebung, nach der die Rechte an Grundstücken erhalten und übertragen werden dürfen. Da Zuflurstücke keine selbständigen Grundstücke waren, kam die Auflassung sofort ins Stocken, wenn außer dem Eigentumsrecht noch andere Rechte im Spiel waren, und damit war die gewünschte Klarheit und Schnelligkeit der Abwicklung des Geschäfts nicht mehr gewährleistet. Die mangelnde Harmonie der Verfahren in Kataster und Grundbuch erschwerte die erwartete Bereinigung und führte zu dem bekannten Mißerfolg [8].

2.2. Versuche einer gesetzlichen Regelung

Die ersten Versuche einer gesetzlichen Regelung waren das Grenzausgleichsgesetz in Bremen vom 10. 12. 1945, das Nds. Aufbauges. vom 9. 5. 1949 und das Hamburgische Gesetz über die Bereinigung von Grundstücksgrenzen vom 17. 9. 1954 [11]. Dieses war gezielt auf alle Fälle von Wege- und Wasserlaufregulierungen und legte die Besitzstandsgrenzen für die Regelung zugrunde, die vor Inkrafttreten des Gesetzes bestanden. Grenzbereinigungsbehörde wurden in Hamburg die Bezirksvermessungsämter.

Der Eigentumsübergang unterliegt nicht der Grunderwerbssteuer, bei der Durchführung des Bereinigungsverfahrens entstehen den Beteiligten keine Gebühren.

2.3. Die Kostenfrage

Das Hamburgische Gesetz erscheint besonders erwähnenswert, einmal, weil es wahrscheinlich bei dem Grenzregelungsverfahren des BBauG Pate gestanden hat, zum anderen, weil es Gebührenfreiheit für die Beteiligten vorsieht. Gerade dieser Punkt nämlich ist Inhalt vieler Streitgespräche zwischen Fachleuten der Katasterverwaltung und der Grundbuchämter. Die Einwilligung der Beteiligten zu der Flurstücksvereinigung ist bei entsprechender Vorbereitung in fast allen Fällen zu erreichen, die Zustimmung wird aber immer von der Zusicherung der Kostenfreiheit abhängig gemacht.

Für die Kostenregelung der Eintragungen im Grundbuch ist die Kostenordnung vom 26.7. 1957 maßgebend [2]. Die Kosten für die Eintragung von Grundstücken und für Rechte an Grundstücken sind in den §§ 63 bis 69 geregelt. Danach ist das gebührenfreie Nebengeschäft nur möglich, wenn das Stammflurstück der Zuflurstücke lastenfrei ist. Zwar trifft das häufig zu; da aber Zuflurstücke immer in der Mehrzahl, oft in größeren Gruppen auftreten, so genügt eine einzige Belastung und die Weigerung der Beteiligten, die fälligen Gebühren zu zahlen, um die Bereinigung eines Verfahrens en bloc zu verhindern. Aber auch die Bildung einer selbständigen Flurstücksnummer für einen Splißteil könnte hier nicht zu einer schnelleren Auflassung führen.

2.4. Sonderregelungen

Die Mißlichkeit der Lage wurde durch Sondervereinbarungen einzelner Katasterämter mit ihren zuständigen Grundbuchämtern gemildert. Solche regionale Lösungen können jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, daß ungelöste Schwierigkeiten auch nach Inkrafttreten des BBauG zumindest außerhalb der Ortslagen und außerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes bestehen geblieben sind.

3. Das Grenzregelungsverfahren nach dem BBauG.

Für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und für den Geltungsbereich von Bebauungsplänen brachte das BBauG vom 23. 6. 1960 eine langersehnte Verbesserung im Sinne der Katasterverwaltung. Im vierten Teil des Gesetzes legen die §§ 80—84 das Verfahren der Grenzregelung fest. Der § 80 enthält die Voraussetzungen, die für die Grenzregelung notwendig sind oder ihre Anwendung ausschließen.

3.1. Kriterien der Anwendung

3.1.1. Räumlich

Räumlich ist das Maß der Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder der im Zusammen hang bebauten Ortsteil gibt es keine rechtsverbindliche Festsetzung. Am Rande der geschlossenen Ortslage ist er bestimmt durch das Maß der Bebauung, durch Umfang und Ausdehnung der Erschließung, u. U. auch nur durch die Lage eines Grundstückes zu den benachbarten bereits bebauten Grundstücken.

3.1.2. Ziel des Verfahrens

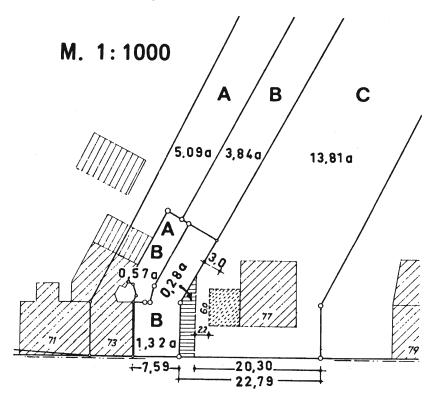
Zweck des Verfahrens ist die Herbeiführung einer ord nungsmäßigen Bebauung oder die Beseitigung baurechtswidriger Zustände. Die ordnungsmäßige Bebauung wird in Kommentaren definiert als "die Übereinstimmung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung". Nach Kohlhammers Kommentar [1] läßt sich die Ordnung nur herbeiführen bei unbebauten oder geringfügig bebauten Grundstücken. In der Praxis hat sich jedoch erwiesen, daß gerade in eng bebauten alten Ortsteilen die Grenzregelung einer ordnungsmäßigen Bebauung vorhergehen muß. Speziell nach Abbrucharbeiten wird vor dem Wiederaufbau eine Grenzregelung erforderlich. Ganz allgemein muß man unter Ordnung die Begradigung krummer oder vielfach geknickter Grenzen verstehen sowie die Drehung von Grenzen, die extrem schief zur Bauflucht verlaufen, im weiteren Sinne jede umlegungsgleiche Neuordnung, die im Rahmen von §§ 80 bis 84 durchführbar ist. Die Beseitigung baurechtswidriger Zustände ist nur möglich, wenn mindestens ein Grundstück bereits bebaut ist [1]. Ausdrücklich wird auf unzureichende Grenzabstände und fehlende Zuwegung hingewiesen. Auch werden diese Zustände definiert als "Verstoß gegen die geltende baurechtliche Ordnung". Dieses Verfahren erscheint außerordentlich prekär und ist nur bei voller Übereinstimmung aller Beteiligten möglich. Abgesehen von Uraltbauten, bei denen meist nur Ortssanierung helfen kann, sind baurechtswidrige Zustände entstanden durch Schwarzbauten, d. h. durch stillschweigende Duldung und mangelnde Aufsicht der verantwortlichen Behörde. Den Schaden durch Grenzregelung zu heilen, heißt, den Böswilligen zu begünstigen, das Versagen der Behörden zu decken und den gesetzestreuen Nachbarn zu schädigen. Selbst bei Einverständnis des gutwilligen Nachbarn muß dieses Verfahren als nicht rechtmäßig angesehen werden.

Möglich ist nach § 80 sowohl der gegenseitige Austausch von Flächen als auch die einseitige Zuteilung. Die Praxis besteht meist aus einer Zwischenlösung, bei der für die Flächendifferenz Entschädigung gezahlt wird. Für die Anwendung ist diese Be-

stimmung äußerst nützlich, weil sie die Bewegungsmöglichkeit der Verhandlungspartner erweitert. Einschränkend dagegen wirkt die Vorschrift, daß durch die Veränderung der Wert der Grundstücke nur unerheblich geändert werden darf. Im allgemeinen bezieht sich das auf das Verhältnis der Teilfläche zur Gesamtfläche des betroffenen Grundstücks. Als Maßstab galt zunächst § 76 (1) des Flurbereinigungsgesetzes, wonach der Anteil nicht mehr als etwa 5 % betragen soll, in Fachkreisen wird 1967 über die untere Grenze von 5—15 % berichtet [3]. Jedenfalls ist hier ein gewisser Spielraum gegeben. Eine Abgrenzung gegen zu großzügigen Mißbrauch der Grenzregelung gibt § 80 (2): "die Grundstücksteile dürfen nicht selbständig bebaubar sein". Das sieht zunächst so aus, als ob es eine Einschränkung der Größe der Tauschfläche bedeute. Das ist tatsächlich nicht der Fall, weil bei der Grenzregelung wie bei der Umlegung beliebig große Flächen erst durch eine grundlegende Veränderung in der Lage und der Form bebaubar gemacht werden können.

3.1.3. Einseitige Zuteilung

Der strittigste Punkt im § 80 ist aber die "einseitige Zuteilung", die mit dem Begriff des "öffentlichen Interesses" unlösbar verbunden ist. Die einseitige Zuteilung ist zweifelsfrei der stärkste Eingriff in die Eigentumsrechte und muß deshalb moralisch und juristisch begründet sein. Im Grenzregelungsverfahren wie bei der Baulandumlegung kann sie nur vorgenommen werden, wenn die Zuteilung durchaus geringfügig im Vergleich zu der Fläche der Gesamtgrundstücke ist oder wenn besonders gravierende Umstände sie begründen.



3.2. Praktische Anwendung an einem Beispiel (Abbildung s. S. 53)

3.2.1. Sachverhalt

Für den Zusammenhang von "einseitiger Zuteilung" und dem Begriff des "öffentlichen Interesses" hat Jansen [6] ein Beispiel veröffentlicht, das Anlaß zu einem Prozeß durch mehrere Instanzen wurde.

Die Abbildung zeigt ein unbebautes Grundstück B, einen gemeinschaftlichen Hofraum A—B und eine Brandmauer auf dem Grundstück A. Anlaß des Grenzregelungsverfahrens war ein Bauantrag von B, dem die Gemeinde stattgeben wollte. Sie machte jedoch ein Grenzregelungsverfahren zur Auflage unter einseitiger Zuteilung einer Fläche von 28 qm an B. Die Notwendigkeit der Grenzregelung wurde von der Gemeinde begründet mit dem öffentlichen Interesse aus folgenden Gründen: Schaffung von Baugrundstücken und Wohnraum in einem "schwarzen Kreis", Unzulässigkeit der Bebauung des Grundstückes B aus baurechtlichen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen, wenn keine Vergrößerung der Frontbreite des Grundstückes erfolgen würde, keine erhebliche Wertminderung des Grundstückes C durch die Abtretung an B.

3.2.2. Rechtsgrundsätze

Nach Zurückweisung des Widerspruchs des Grundeigentümers C durch die Gemeinde hob in der Klage vor der Baulandkammer des Landgerichtes die Kammer den Beschluß und den Widerspruchsbescheid der Gemeinde auf. Begründung: Da es sich nicht um Austausch, sondern um einseitige Zuteilung handelt, liegt der Sache nach eine Enteignung vor. Diese ist nicht zulässig, weil die Grenzregelung hauptsächlich dem Interesse eines einzelnen dient und die privaten Belange des Antragstellers höher zu bewerten sind, als das von der Beklagten angeführte öffentliche Interesse.

Die Berufung der Gemeinde beim Senat für Baulandsachen beim OLG wurde ebenfalls zurückgewiesen. Die Begründung enthält folgende Leitsätze:

- der Zweck, die Herbeiführung ordnungsmäßiger Bebauung, ist zweifelhaft. Zwar ist sinnvolle Bebauung durch Frontverbreiterung möglich, auch die von der Stadt angeführten Verbesserungen werden anerkannt. Dem steht aber die erforderliche Einfahrt oder Durchfahrt zum Hofraum A—B gegenüber, die die Nutzfläche des bebaubaren Grundstückes erheblich einschränkt.
- 2. die Grenzregelung ist nicht im öffentlichen Interesse geboten. Für die getroffene Regelung ist nach Art. 14 Abs. 3 Satz 1 GG ein gesteigertes öffent-liches Interesse zu verlangen, da die einseitige Landabgabe materiell eine Enteignung bedeutet. Eine Umlegung ist keine Enteignung, entsprechend trägt auch die Grenzregelung mit Flächenaustausch keinen Enteignungscharakter.

Der Eigentümer, der einzeitig Land gegen Entschädigung abtritt, bringt ein außerhalb der Eigentumsbildung liegendes Opfer, das ihn im Verhältnis zu anderen Eigentümern ungleich trifft. Die einseitige Flächenzuteilung nach § 80 Abs. 1 BBauG zwecks Herbeiführung einer ordnungsmäßigen Bebauung bedeutet daher grundsätzlich eine Enteignung (vgl. einseitige Landabgabe im Uml. Verf. BÇH 27,15 und 31,49).

Die abzutretende Fläche ist verhältnismäßig gering, jedoch bedeutet die Verringerung der Straßenfront erhebliche bauliche Beschränkungen und damit ein ungleiches Sonderopfer.

Für die Enteignung aber genügt nicht das öffentliche Interesse, sie darf vielmehr nur zum Wohle der Allgemeinheit erfolgen.

3. Das von der Gemeinde belegte öffentliche Interesse wird widerlegt durch folgende Grundsätze: a) im Zuge der Straße sind noch unbebaute Grundstücke vorhanden, so daß Mangel an Bauland und Wohnraum nicht durch diese Regelung behoben werden muß. b) Das Grundstück tritt nicht als störende Baulücke in Erscheinung weil die offene Bauweise in diesem Straßenabschnitt vorherrscht, weil Giebelwände, wie die von A, gerade in dieser Straße häufiger sind, also keine wesentliche Verbesserung des Straßenbildes mit einer Bebauung erreicht würde. c) Wegen der Einschränkungen durch das Durchfahrtsrecht ist das Bauvorhaben B nicht in dem Maße förderungswürdig, wie es bei einer im öffentlichen Interesse angeordneten Grenzregelung verlangt werden muß.

3.2.3. Kritik

Das Urteil hat in der Fachwelt vielfältige und unterschiedliche Kritik gefunden. Beachtlich an dem Urteil ist vor allem der Hinweis auf Artikel 14 GG. Im Abschnitt 2 des Artikels 14 heißt es: Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen. Absatz 3 lautet: Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.

Bei strenger Auslegung des § 80 BBauG in Verbindung mit dem Urteil von Düsseldorf genügt also für eine einseitige Zuteilung nicht das öffentliche Interesse, sondern es ist das gesteigerte öffentliche Interesse für eine einseitige Zuteilung erforderlich, die zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen muß. Für den zum Handeln gezwungenen Verwaltungsfachmann ergibt sich daraus die Frage, welche Bedeutung überhaupt der Abs. 2 des Artikels 14 GG haben soll. Wenn nicht nur die Enteignung dem Wohle der Allgemeinheit untergeordnet wird, sondern auch das Eigentum selbst, so bleibt die Frage offen, worin die Verpflichtung des Eigentümers gegenüber der Allgemeinheit denn überhaupt bestehen soll.

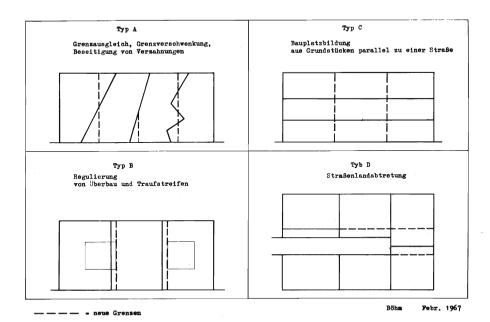
3.3. Praxis des Katasteramtes Duderstadt

3.3.1. Allgemeine Erfahrungssätze

In der Praxis ergibt sich aus dieser Fragestellung, daß Grenzregelungsverfahren nur dann eingeleitet werden sollten, wenn vor Beginn eine vollständige Einigung zwischen allen Beteiligten und der Gemeinde erzielt wurde. Dazu gehört auch die Festsetzung der Höhe von etwaigen Entschädigungen. In den seltensten Fällen wird ein Grenzregelungsverfahren den Rechtsstreit vor einer Baulandkammer rechtfertigen, zumindest nicht in ländlichen Gemeinden, in denen notfalls nach einer anderweitigen Lösung gesucht werden müßte.

3.3.2. Typenbildung

Nach mehrjährigen Erfahrungen kann die Aufteilung der Grenzregelungen in 4 Typen, wie sie Böhm [4] vorgenommen hat, als zutreffend angesehen werden.



Typ A ist der echte Grenzausgleich in einfachster Form. Das mittlere Beispiel ist so, wie es hier dargestellt ist, streng genommen schon eine einseitige Zuteilung. Wenn sie geringfügig bleibt, dürften dabei keine Schwierigkeiten auftreten. Typ A ist jedenfalls die häufigste Form der Grenzregelung.

Im Falle von Typ B steht die Skizze als Stilisierung für meist diffizilere Formen der Regulierung. Hier wird meist ein wenigstens angenäherter Flächenausgleich möglich sein, weil die Grundstücke nicht so regelmäßig geformt sein werden, wie hier angegeben.

Der Typ C ist die einfachste Form der Baulandumlegung, die im Wege der Grenzregelung durchgeführt werden kann.

Vorteile sind:

nach § 81 BBauG die Festlegung von Wertänderungen und Entschädigungen durch den Gemeinderat ohne Bildung eines Umlegungsausschusses,

nach § 82 Ratsbeschluß über Grenzregelung, Geldentschädigung und Neuregelung der Dienstbarkeiten,

nach § 83 Rechtswirksamkeit mit der Bekanntmachung der Grenzregelung, lastenfreier Ubergang der Grundstücksteile, Ausdehnung der dinglichen Rechte auf die zugewiesenen Grundstücksteile, schließlich keine weiteren Kosten für die Beteiligten.

Der Typ D, als Straßenlandabtretung gekennzeichnet, ist in alten Ortslagen das umfangreichste Verfahren, bei dem viele alte Unterlassungssünden im wahrsten Sinne des Wortes aus dem Wege geräumt werden können, soweit es innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt.

3.4. Entwicklung des Verfahrens

Die praktische Durchführung des Verfahrens in den vergangenen Jahren im Katasteramtsbezirk Duderstadt hatte ihren Ursprung in der Neuvermessung der Ortslage des Dorfes Breitenberg im Jahre 1965. Dabei stellte das Katasteramt fest, daß die Grundeigentümer in der Ortlichkeit Grenzänderungen vorgenommen hatten, für die das Katasteramt der Gemeinde nun die Übernahme in Grundbuch und Kataster im Wege der Grenzregelung vorschlug. Nach nicht ganz einfachen Verhandlungen wurden mit dem Grundbuchamt Vordrucke für das Verfahren ausgehandelt. Im Jahre 1966 wurden somit erstmals 29 Fälle von Grenzregelungen in Angriff genommen. In diesen Fällen gab es natürlich nur einhellige Zustimmung, weil für die Betroffenen keine neue Lage, sondern nur Rechtssicherheit geschaffen wurde.

3.4.1. Vordrucke

Die Abwicklung des Grenzregelungsverfahrens soll an einem einfachen Beispiel dargestellt werden. Den Verfahrensgang selbst kann man schematisch in 8 Arbeitsgänge aufteilen, die in der Anlage 1 aufgeführt sind. Kernstück des Verfahrens ist der Ratsbeschluß, durch den der Gemeinderat tatsächlich aktiv tätig werden muß, nachdem alle Voraussetzungen erfüllt worden sind. Die zugehörige zeichnerische Darstellung (Anlage 2) enthält abgesehen von einer Teilung hier eine Grenzregelung durch fast flächengleiche Zuteilung und außerdem eine Zuteilung von Straßenstücken. Jeder einzelne Teil, der von der Grenzregelung erfaßt werden soll, erhält eine eigene Flurstücksnummer; für jedes einzelne Flurstück muß das Verfahren gesondert durchgeführt werden. Auf dem Entwurf des Beschlusses Vordruck 1 (Anlage 3), der von dem Grundbuchamt zu ergänzen ist, sollen alle Lasten und Beschränkungen, alle Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden, vollständig eingetragen werden, ferner die Gläubiger mit der Art der Belastung, jedoch nicht die Höhe der Hypotheken. Für Gemeinde und Katasteramt ist wichtig, die Namen der Berechtigten zu erfahren, um ihnen Vordruck 2 (Anlage 4) — Benachrichtigung und Einverständniserklärung — zusenden zu können.

Um die Forderung von § 81 Abs. 1 zu erfüllen, ist es notwendig, daß in beiden Vordrucken der Wert jedes zugewiesenen Grundstücksteils angegeben wird. Maßgeblich für diese Angabe ist der Ratsbeschluß.

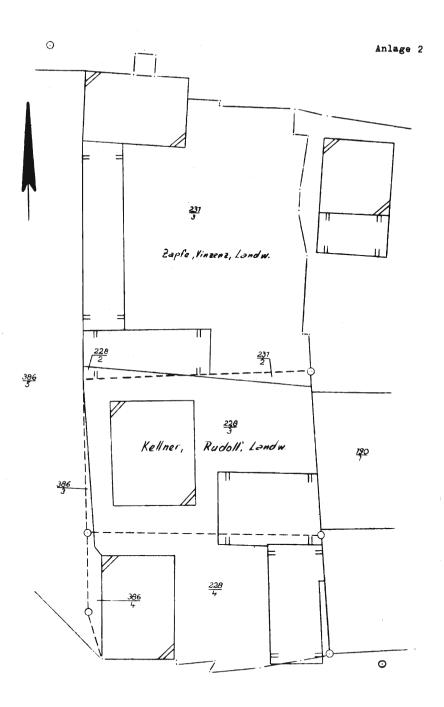
3.4.2. Wirtschaftlichkeit des Verfahrens

Besonders wirtschaftlich wird das Grenzregelungsverfahren, wenn es unmittelbar bei Gelegenheit einer Fortführungsvermessung mit den Beteiligten soweit verhandelt wird, daß dem Verfahren keine Schwierigkeiten mehr entgegenstehen und es im Zusammenhang mit der Übernahme der Vermessung bearbeitet werden kann. Unwirtschaftlich ist es, alte Versäumnisse in Einzelaktionen ausräumen zu wollen; bei Gelegenheit größerer Messungen sollte vielmehr die Grenzregelung im großen Stil angepackt werden. Anlage 5 zeigt eine Straßenvermessung innerhalb einer Ortslage.

Ablauf eines Grenzregelungsverfahrens gem. § 80 bis 84 BbauGes.

BGB1. 1957 Teil I S. 960) beim Grundbuchamt beantragen.

- 1. Entwurf des Beschlusses (Vordruck 1)
- 2. Entwurf an das Grundbuchamt mit der Bitte, die Belastungen mitzuteilen. (Hierfür Kostenfreiheit gem. § 11 des Gesetzes über die Kosten in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (Kostenordnung)
- 3. Nach Rückgabe von 2 sind nun die Vordrucke 1 u. 2 in Reinschrift auszufüllen und zwar je einer für die Beteiligten (Grundeigentümer und dinglich Berechtigte) und zusätzlich vom Vordruck 1 je eine Ausfertigung für das Grundbuchamt und die Gemeinde. Bei eingetragener Belastung in Abt. II ist diese evtl. (z. B. bei Dienstbarkeiten) in dem Beschluß neu zu regeln.
- 4. Vordrucke 2 sind von der Gemeinde abzusenden. (Fällt fort, wenn die Beteiligten bereits hiervon Kenntnis haben, z. B. weil unmittelbar vorher hier vermessen wurde.)
- Nach weiteren 2 bis 3 Wochen, falls keine ablehnende Äußerung von den Beteiligten eingegangen ist, Ratsbeschluß (Vordruck 1 Vorderseite) herbeiführen.
- 6. Dieser Beschluß (siehe unter 5) wird mit dem Anschreiben auf der Rückseite von Vordruck 1 den Beteiligten von der Gemeinde zugestellt (Einschreiben o. durch Boten gegen Quittung).
- 7. Nach einem Monat ist die Unanfechtbarkeit des Beschlusses ortsüblich bekannt zu machen.
- 8. Alsdann eine Ausfertigung von Vordruck 1 (Vorderseite mit Anschreiben auf der Rückseite) an das Grundbuchamt absenden.



---- neue Grenzen

Vordruck 1

Beschluß

Der Rat der Gemeinde
am
baugesetzes vom 23.6.1960 (BGB1. I S. 341) beschlossen:
Das Eigentum an dem Flurstück
Gemeinde und Gemarkung
Flur 7, Im Dorfe, zu Hs.Nr. 99a Hf 10 qm
eingetragen im Grundbuch von. DesingerodeBdBl521
Zapfe, Vinzens, Landwirt
······
•••••••••••••••••••••••••••••••••••••••
•••••••••••••••••••••••••••••••••••••••
wird dem Flurstück
Gemeinde und Gemarkung
Flur 7, Im Dorfe, Hs. Nr. 99a Hf 455 qm
eingetragen im Grundbuch vonBd. 12Bl483
Eigentümer: Kellner, Rudolf, Landwirt
als Bestandteil zugewiesen.
Der Wert des zugewiesenen Grundstücksteils wird aufDM
festgesetzt.
(Siegel)
(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

Vordruck 2

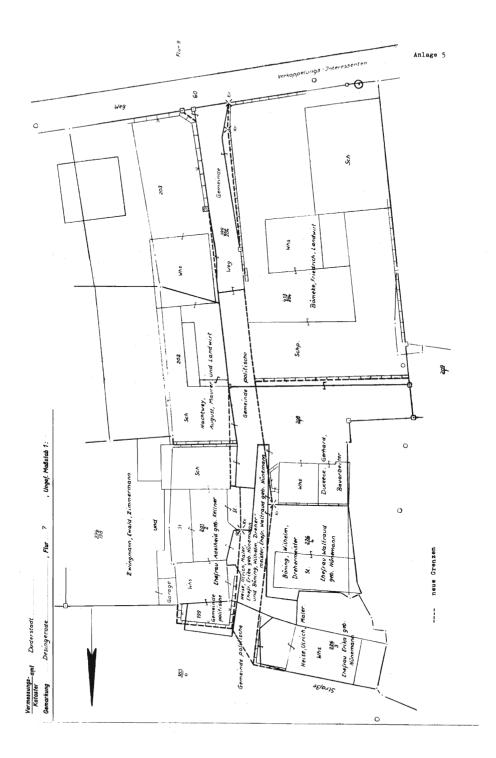
Gemeinde Desingerode	, den	
An		
Betr.: Grenzregelung:		
hier: Befragung der	Beteiligten gemäß § 82 (1) des Bundesbau	
gesetzes vom 2	23. 6. 1960 (BGB1. I S. 341)	
Aufgrund des oben bezeichne	eten Gesetzes beabsichtigt die Gemeinde	
durch Beschluß die Grenzen	zwischen den beteiligten Grundeigentümern	
festzusetzen, wie sie durch	h das Katasteramt Duderstadt vermessen	
wurden. Der Kataster- und G	Grundbuchnachweis soll mit dem örtlich reinstimmung gebracht werden.	
		ı
Hiernach soll das Eigentum	an dem Flurstück 231/2	
Gemeinde und Gemarkung Des	singerode	
Flur: 7 Im Dorfe, zu	Hs. Nr. 99a Hf 10 qm	
singstragen im Chundhuch W	on Desingerode Bd. 13 Bl. 521	
Eigentümer: Zapre, Vinze	ens, Landwirt	
dem Flurstück 228/3		
Gemeinde und Gemarkung \underline{Des}	singerode	
	s. Nr. 99a Hf 455 qm	
eingetragen im Grundbuch	DesingerodeBd12_B1483 If, Landwirt	
Eigentümer: Kellner, Rudol	lf, Landwirt	
als Bestandteil zugewiesen	werden.	
alb bestand tell adserteden	#0240M	
Der Wert des zugeteilten F	lurstücks soll auf DM festge-	
setzt werden. Da geman y o	() deb o.a. deserves die bereentigten	
vor der von der Gemeinde ge	eplanten Beschlußfassung zu hören sind,	
wird um Stellungnahme geber	ten, ob gegen den geplanten Beschluß ese Anfrage innerhalb von 2 Wochen unbeant-	
wortet bleibt, wird das Ein	nverständnis angenommen.	

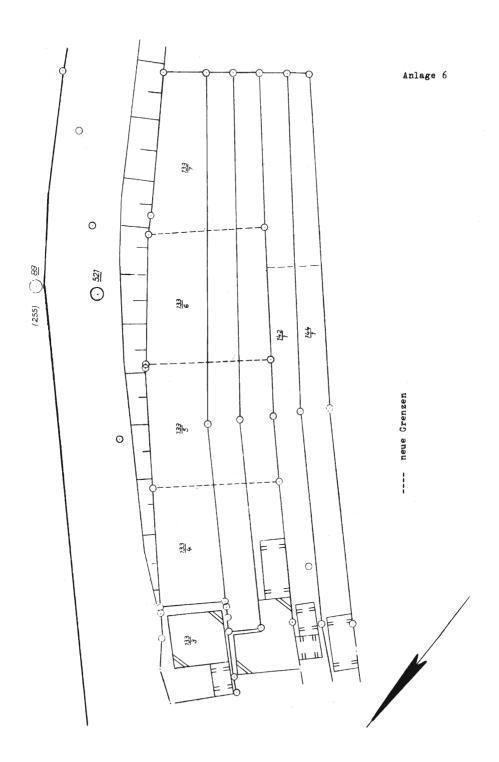
Gemeindedirektor

Gemein	de	, den
An		
••••	•••••	
Betr.:	Grenzregelung: hier: Zustellung des Beschlusses Abs. 2 des Bundesbaugesetzes vom S. 341)	der Gemeinde gemäß § 82 23.6.1960 (BGBl. I
	iliegende Beschluß der Gemeinde wi igten, dessen Rechte durch die Gre ellt.	
bezw.	diesen Beschluß kann innerhalb ein der Bekanntgabe Widerspruch bei de ndebüro) erhoben werden.	es Monats nach Zustellung r Gemeinde
Gemeind	le	, den
	ssgericht uchamt)	
in <u>D</u> u	derstadt	
glaubig	84 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes te Abschrift des Beschlusses über e mit dem E	eine Grenzregelung in der

werk sind beigefügt.

änderung in das Grundbuch einzutragen.





Es handelt sich um einen kleinen Stichweg, der durch Einzelverhandlungen in langen Jahren durch die Höfe hindurchgedrungen ist, bis endlich im Jahre 1970 eine ausgebaute Straße existierte. Aus den Eigentümerangaben ersieht man schon, daß die grundbuchliche Regelung unwahrscheinliche Schwierigkeiten bringen würde, wenn man bedenkt, daß hier inmitten der Höfe kein einziges Grundstück ohne Belastungen im Grundbuch ist. Die Grenzregelung braucht in solchem Fall auf keine Begradigung und keine Sonderregelung zu verzichten, weil die Gemeinde langfristig vorgearbeitet hat und die Bereinigung im Grundbuch mit Sicherheit in Aussicht steht. Am schwierigsten war die Lösung Zwingmann, weil der Stall mitten in die Gasse hineinreichte. Hier war nur Abbruch und Wiederaufbau entlang der Straßengrenze möglich. Die Bauarbeiten übernahm die Gemeinde, soweit nicht Selbsthilfe höhere Kosten einsparte. Für den Grund und Boden wurden dann noch etwa 3,50 DM von der Gemeinde bezahlt. Teilweise sind die Übereinkommen schon so alt, daß die heutige Generation keine Auskunft mehr geben kann über gezahlte Entschädigungen oder anderweitige Entgelte.

3.4.3. Ersatz für eine Baulandumlegung

Das nächste Beispiel (Anlage 6) wurde deshalb ausgewählt, weil es nach der Typenordnung von Böhm genau mit dem Typ C übereinstimmt. Man könnte ihn eine vereinfachte Baulandumlegung nennen, d. i. die Schaffung von Bauplätzen aus nicht
bebaubaren Grundstücken. Hier bereitet es keine Schwierigkeiten, die genauen
Flächen bei der Neuaufteilung wieder zuzuteilen. Über Wertfestsetzungen vor und
nach der Regelung wurde nicht verhandelt, alle Flächen wurden als gleichwertig behandelt. Für kleine Dörfer mit geringem Bedarf an Bauplätzen kann diese Lösung
ideal sein, weil sie sich dem vorhandenen Bebauungsplan vollständig anpassen kann,
ohne die Schwierigkeiten einer umfassenden Baulandumlegung in Angriff nehmen zu
müssen. Den Bauwilligen wird auf schnellstem Wege der gewünschte Bauplatz verschafft, den Gegnern einer Baulandumlegung wird ihr wichtigstes Argument aus der
Hand genommen, nämlich der Wille, in absehbarer Zeit ihre Gärten und Äcker wie
bisher zu bewirtschaften.

4. Rückblick

4.1. Zahl der Verfahren

Für die statistische Erfassung erweist sich das Arbeitsgebiet der Grenzregelungen als recht spröde. Es hat sich bewährt, die Zahl der anfallenden Listen zugrunde zu legen, um ungefähr zutreffende Zahlen zu erhalten. Das Katasteramt Duderstadt hat im Jahre 1966 29 Grenzregelungen durchgeführt, 1967 wurden bereits 105 Grenzregelungsfälle aufgegriffen, von denen 50 abgeschlossen werden konnten. Bis dahin waren noch viele rückständige Auflassungen nachzuholen, dann aber wurde das Grenzregelungsverfahren auch bei neuen Teilungsvermessungen praktiziert. Im Jahre 1968 wurden 208, 1969 wurden 177 und 1970 wurden 230 Verfahren abgeschlossen. Es sollte nicht versucht werden, aus solchen Zahlen eine steigende Tendenz herauslesen zu wollen. Das nach dem Willen des Gesetzgebers gewünschte Ergebnis ist erfreulich, aber aus einsichtigen Gründen nicht beliebig zu steigern. Die Arbeit ruht im Wesentlichen auf den Schultern eines Beamten, der zugleich erster Meßtruppführer des Katasteramtes ist. Die Schreibarbeit und die ständige Fühlungnahme mit

dem Grundbuchamt kann nur nebenbei erfolgen, und damit sind die Möglichkeiten des Katasteramtes eng abgegrenzt. Eine Steigerung der Leistung durch Rationalisierung der Arbeitsgänge und durch Teamarbeit erscheint nicht möglich, solange im Grundbuchamt jeder Fall ein Individualfall ist. Außerdem ist das Verfahren in diesem Tempo wirkungsvoll genug, um alte Mißstände auszuräumen und mit dem Tempo der Messungstätigkeit Schritt halten zu können.

4.2. Vorteile des Verfahrens

Aus der Tätigkeit eines Katasteramtes sind die praktischen Vorteile des Grenzregelungsverfahrens in folgender Rangfolge zu sehen:

- 1. Das Einverständnis der Eigentümer und Berechtigten ist nicht in jedem Falle schriftlich zu geben, es kann auch mündlich erfolgen.
- 2. Grundbuchliche Belastungen in Abt. II oder in Abt. III sind kein Hindernis für die Durchführung des Verfahrens.
- 3. Eingetragene Dienstbarkeiten können neu geregelt werden.
- 4. Die Umschreibung im Grundbuch kann auch bei Belastung in 4 bis 5 Wochen erledigt sein im Gegensatz zur Umlegung.
- 5. Wie bei der Baulandumlegung entstehen keine Kosten für Notar oder Grundbuch. Realiter steht dieser Punkt für die Beteiligten zumeist an erster Stelle.

4.3. Erschwernisse

Erschwerend für die Durchführung des Verfahrens wirken sich folgende Nachteile aus:

- 1. Alle zum Verfahren gezogenen Grundstücke müssen im Grundbuch eingetragen werden. Manches Verfahren wird auf lange Zeit dadurch stillgelegt, daß besonders die Wege von Interessenten usw. nicht gebucht sind.
- 2. Die einschlägigen Vorschriften müssen streng beachtet werden, was besonders kleinen Gemeindeverwaltungen schwerfällt und wobei sie ständig unterstützt und überwacht werden müssen. Diese Schwierigkeit dürfte abnehmen nach Bildung von Einheitsgemeinden mit ausreichender Größe. Überdies ist der Arbeitsanfall gering im Vergleich zu dem der Geschäftsstelle eines Umlegungsausschusses.

5. Schluß

Zusammenfassung: Es werden die Schwierigkeiten aufgezeigt, die für nach Fläche und Wert unbedeutende Flurstücke entstehen bei der Fortführung des Liegenschaftskatasters und bei der Auflassung im Grundbuch. Das Grenzregelungsverfahren wird in seinen Grundzügen erläutert und seine Vorteile gegenüber dem Fortführungsverfahren an praktischen Beispielen nachgewiesen. Bei dem Katasteramt Duderstadt entwickelte Vordrucke und Einzelheiten des Verfahrensganges werden besprochen und ein zahlenmäßiger Überblick über die Anzahl der bisher durchgeführten Verfahren gegeben.

Schrifttum

- Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960
 Kommentare:
 Meyer Stich Tittel
 Kohlhammer, Loseblatt-Sammlung Bd. 1, 2 und 3
 Schütz Frohberg
 Heitzer Oestreicher
- [2] **Grundbuchordnung**Kostenordnung mit Kommentar v. Korintenberg 1970
- [3] Becker: "Die Grenzregelung in der Praxis" Vortrag 20. Kurs am Institut für Städtebau in Berlin. Bericht von Thonemann, B., Nachr. Nds. KV 1967 S 81
- [4] Böhm, M.: "Muster und Bearbeitungshinweise für Gemeinden und Vermessungsstellen". Manuskript 1967
- [5] Bohnsack, G.: "Zweckdienlichkeitsbescheinigungen und Unschädlichkeitszeugnisse". AVN 1962 S. 434—437
- [6] Jansen, W.: "Grenzregelung eine Enteignung?". ZfV 1967 S. 73—76
- [7] Konstanzer, J.: "Das BBauG aus der Sicht der Verm. u. KatVer.". Nachr. Nds. KV 1961 S. 52-66
- [8] Kriegel, O.: "Die Unzulänglichkeit der grundbuchrechtlichen Abschreibungsvorschriften und Vorschlag für eine Neufassung des § 2 Abs. 3a der Grundbuchordnung". ZfV 1969 S. 152—157
- [9] derselbe: "Grundstücksteilungen und Grundstücksvereinigungen". 3. Auflage Bonn 1967, Dümmlerbuch7870
- [10] Melzer, G.: "Grenzbereinigungs-, Grenzregelungs-, Grenzfeststellungsverfahren". AVN 1964 S. 349—353
- [11] Reek, W.: "Hamburgisches Gesetz über die Bereinigung von Grundstücksgrenzen vom 17. 9. 1954". ZfV 1954 S. 401—404
- [12] Roesler, A.: "Unschädlichkeitszeugnisse und Zweckdienlichkeitsbescheinigungen, Gesetze und Verfahren". Nachr. Nds. KV 1962 S. 65—72
- [13] Wendt, B.: "Umlegung und Grenzregelung nach dem BBauG". Nachr. Nds. KV 1969 S. 20-23

Die Umlegung nach §§ 45 ff. BBauG

 Verfahrensfragen und katastertechnische Bearbeitung unter Berücksichtigung der Tätigkeit der Geschäftsstelle beim Katasteramt

> Von Vermessungsoberrat Dipl.-Ing. Bernd Thonemann, Katasteramt Cloppenburg

Bodenordnung ist notwendig

Seit Bestehen des Bundesbaugesetzes hat die Bodenordnung für die städtebauliche Entwicklung, die Stadterweiterung und Stadterneuerung außerordentlich an Bedeutung gewonnen. Die Bodenordnung und damit die Baulandumlegung ist heute durchweg Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung. Enge Wechselbeziehungen bestehen zwischen Planung und Bodenordnung. Die Planung kommt nicht ohne Bodenordnung aus, und eine Bodenordnung kann nicht ohne eine zweckmäßige Planung durchgeführt werden. Eine gute Zusammenarbeit zwischen Planung und Bodenordnung bietet die Möglichkeit, sich von der Zufälligkeit der Grenzen zu befreien.

Eine gesunde städtebauliche Entwicklung und eine sinnvolle Bodenordnung können nur miteinander gedeihen. Die Vergangenheit hat gezeigt, daß eine noch so gute Planung wirkungslos bleibt, wenn keine brauchbaren Handhaben zur Verfügung stehen, um bodenordnende Maßnahmen durchzuführen. Das Ordnen des Grund und

Bodens ist nicht nur eine notwendige Ergänzung der städtebaulichen Planung, sondern häufig auch eine wichtige Voraussetzung zur Baulandbeschaffung und zur Verwirklichung der von der Gemeinde geplanten eigenen Bauvorhaben (Kindergärten, Schulen). Immer mehr Gemeinden erkennen daher auch die Notwendigkeit, ihre im Bebauungsplan erfaßten Gebiete durch eine Baulandumlegung sinnvoll zu ordnen. Und dabei ist dieser Weg der Bodenordnung durch eine Baulandumlegung der zweckmäßigste und durchweg billigste zugleich.

In der Stadt Cloppenburg haben wir bereits 1963 mit einem Umlegungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz begonnen; inzwischen sind im Landkreis Cloppenburg 13 Umlegungsverfahren mit 164 ha abgeschlossen, weitere 15 Verfahren mit 176 ha sind in Arbeit, das sind 28 Verfahren mit 340 ha.

Lassen Sie mich auf Grund meiner praktischen Erfahrungen über Verfahrensfragen der Umlegung berichten, auf die katastertechnische Bearbeitung eingehen und auch die Tätigkeit der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses beim Katasteramt und die sich hieraus ergebenden Vorteile für den Verfahrensablauf herausstellen.

Eine erste Frage, warum so viele Umlegungen im Landkreis Cloppenburg anfallen, möchte ich schon vorweg beantworten. Sie ergeben sich

- 1. durch die sachliche Notwendigkeit,
- 2. weil durch eine gute Meinungsbildung in der Offentlichkeit und besonders bei den Ratsmitgliedern die eindeutige Erkenntnis gereift ist, daß die Baulandumlegung der zweckmäßigste und billigste Weg zur Baulandbeschaffung ist,
- 3. weil die Umlegungsausschüsse fachlich gut besetzt sind und qualifizierte Arbeit leisten.

Zur Besetzung des Umlegungsausschusses

Nach der "Verordnung über die Bildung von Umlegungsausschüssen sowie über das Vorverfahren in Umlegungs- und Grenzregelungsangelegenheiten vom 14. Dezember 1961" setzt sich der Umlegungsausschuß aus 4 Fachmitgliedern und 3 Ratsangehörigen zusammen. Der Umlegungsausschuß ist zwar ein Ausschuß der Gemeinde, nimmt jedoch im Gegensatz zu den übrigen Ausschüssen eine Sonderstellung ein; der Umlegungsausschuß ist ein selbständiges, nicht weisungsgebundenes Gremium, das die Beschlüsse in eigener Verantwortung und Unabhängigkeit faßt. Die Gemeinde kann in das laufende Verfahren nicht eingreifen; sie kann sich bei Abschluß des Verfahrens auch nicht mit einem Widerspruch gegen den Umlegungsplan wenden.

In der Verordnung ist festgelegt, daß der Jurist den Vorsitz des Umlegungsausschusses einnimmt (was nach meiner Meinung und praktischen Erfahrung sich nicht aus der sachlichen Notwendigkeit ableiten läßt. Auf Grund seiner Vorbildung ist dazu der Vermessungsfachmann durchaus in der Lage). Als zweckmäßig möchte ich herausstellen, daß als Bewertungsfachmann ein Verm. Kollege eingesetzt werden sollte, damit es in dem "Fachausschuß" (ich komme gleich auf diesen Unterausschuß im Umlegungsausschuß zurück) zu einer echten Teamarbeit kommt. In unseren Ausschüßsen im oldenburgischen Bezirk sind in der Regel als Baufachleute die Bau- oder Ortsplanungs-Dezernenten tätig. Durch diese Mitwirkung ist die günstige Möglichkeit im Umlegungsausschuß gegeben, auftretende Planungsfragen oder auch not-

wendige Änderungen des Bebauungsplanes abschließend zu klären. Soweit der Bebauungsplan noch nicht rechtsverbindlich ist, kann über diesen Dezernenten die terminliche Absprache über die Genehmigung des Bebauungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 11 BBauG) erfolgen, damit eine zügige Durchführung des Umlegungsverfahrens gewährleistet wird.

Als Mitglieder des Umlegungsausschusses sollte die Gemeinde — soweit das politisch möglich ist - zweckmäßig die Ratsherren benennen, die für diese Umlegungsausschußarbeit durch berufliche Qualifikationen oder durch ihre Tätigkeit in nahestehenden Gemeindeausschüssen geeignet sind. Als vorteilhaft erweist es sich, wenn der Vorsitzende des Planungsausschusses im Umlegungsauschuß vertreten ist.

Eine ständige Mitwirkung und Anwesenheit des Planers im Umlegungsausschuß halte ich nicht für notwendig. Wichtig ist, daß der Planer seinen Bebauungsplanentwurf in genauer Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung möglicher spezieller Bauwünsche der beteiligten Eigentümer aufgestellt hat. (Wir haben in den ersten Jahren unserer Umlegungstätigkeit keine guten Erfahrungen mit Planern von weit außerhalb gemacht, die den Umlegungsplan bei der Einleitung des Verfahrens schon zur Hälfte fertiggestellt und über die neuen Grenzen auch schon mit den Beteiligten verhandelt hatten.)

Bei der geschilderten fachlichen Besetzung ist der Umlegungsausschuß durchweg in der Lage, die sich im Laufe des Umlegungsverfahrens ergebenden Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes abschließend zu beraten und diese Vorschläge zur Beschlußfassung an den Rat weiterzuleiten. Da es in der Regel bei einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vereinfachte Änderungen nach § 13 BBauG sind, die sich im Rahmen der Grundzüge der Planung nur auf Einzelmaßnahmen beziehen und der Zustimmung der betroffenen Nachbarn bedürfen, werden in der Praxis diese sich im Laufe des Verfahrens nach und nach als notwendig ergebenden Änderungen nach der Erörterung mit den Beteiligten und deren Zustimmung, die im Sitzungsprotokoll festgehalten wird, in einem Gang vor der Auslegung der Umlegungskarte an den Rat weitergegeben.

Zur Einleitung der Umlegung — Bebauungsplan

Das Umlegungsverfahren ist eine Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinde, aber auch eine Pflichtaufgabe. Die Gemeinde muß bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes stets prüfen, ob eine Bodenordnungsmaßnahme (Umlegung) zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich ist. Denn es erscheint wenig sinnvoll und ist m. E. rechtlich nicht vertretbar — wie es in einzelnen Gemeinden geschieht —, nur Bebauungspläne aufzustellen, ohne die Maßnahmen zur Durchführurng der geplanten Bodenordnung zu überdenken und anzuordnen. Die Frage, ob eine Umlegung eingeleitet werden kann, wenn die Gemeinde in der Begründung zum Bebauungsplan die bodenordnenden Maßnahmen nicht aufgenommen hat, beantworten die Fachleute nunmehr dahingehend, daß es nicht unabdingbare verfahrensmäßige Voraussetzung für die Einleitung der Umlegung ist, daß die Umlegung als bodenordnende Maßnahme in der Begründung zum Plan ausdrücklich genannt ist. Die Begründung nimmt nicht an den Rechtswirkungen der Satzung teil, sie ist nicht Bestandteil der Satzung, jedoch eine notwendige Ergänzung. Die Gemeinde hat folglich das Recht, eine Umlegung auch dann anzuordnen, wenn sie in der Begründung nicht vorgesehen war.

Der Umlegungsausschuß hat kein Recht, von sich aus den Bebauungsplan zu ändern oder zu ergänzen. Entsprechende Einwendungen oder Änderungswünsche kann er allenfalls an die Gemeinde weiterleiten. Andererseits darf der Bebauungsplan auch nicht in die Zuständigkeit des Umlegungsausschusses eingreifen; er darf z. B. nicht die Form und Größe der neuen Grundstücke im einzelnen festlegen, da insoweit der Umlegungsausschuß in seinen Entscheidungen frei bleiben muß.

Eine Umlegung darf nach dem Gesetz nur im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes durchgeführt werden. Der Bebauungsplan muß in Kraft getreten sein, wenn der Umlegungsplan aufgestellt wird — genauer gesagt: vor Auslegung der Umlegungskarte —, denn nur ein verbindlich festgesetzter Bebauungsplan kann die Grundlage sein für die entscheidenden Festlegungen des Umlegungsplanes.

ledoch kann die Umlegung bereits eingeleitet werden, wenn ein Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist. In der Praxis hat sich gezeigt, daß es aus vielen Gründen zweckmäßig ist, wenn die Gemeinden rechtzeitig die Umlegung anordnen, d. h. vor endgültiger Bearbeitung des Bebauungsplanes, damit Planungsausschuß und Umlegungsausschuß Hand in Hand arbeiten und ihre Wünsche und Anregungen miteinander abstimmen können und so Bebauungsplan und Umlegungsplan miteinander reifen. Damit ergibt sich der Vorteil, daß die gegenüber dem Planentwurf sich ergebenden Änderungen, die von den Fachmitgliedern des Umlegungsausschusses bei der intensiven Bearbeitung des Gebietes als zweckmäßig erkannt werden, ohne daß schwerfällige Planänderungsverfahren in den Bebauungsplan übernommen werden können. Es ist aus meinem Bezirk eine praktische Erfahrung, daß die Gemeinden sich gern des Umlegungsausschusses als Mitarbeiter an der Planung bedienen aus der Erkenntnis heraus, daß die Fachmitglieder des Umlegungsausschusses in sachverständiger Teamarbeit besser in der Lage sind (auf Grund ihrer eingehenden Beschäftigung mit diesen Fragen), die städtebaulich notwendigen und örtlich möglichen Planvorstellungen niederzulegen, als der einzelne Planer im Alleingang, oder der (häufig aus fachunkundigen Mitgliedern bestehende) Planungsausschuß in einer kurzen Beratung. Die rechtzeitige Einleitung des Umlegungsverfahrens bietet darüber hinaus den Vorteil. daß die mit dem Umlegungsbeschluß verbundene Verfügungs- und Veränderungssperre möglicherweise Maßnahmen verhindert, die das Umlegungsverfahren belasten könnten.

Zur Einleitung der Umlegung — Unterrichtung der Beteiligten

Wenn wir von der Einleitung des Umlegungsverfahrens sprechen, ist es nicht allein mit der Anordnung durch den Gemeinderat und dem Umlegungsbeschluß durch den Umlegungsausschuß als die rechtswirksame Ingangsetzung des Verfahrens getan. Mir erscheint für den zügigen Ablauf des Verfahrens eine vorherige und begleitende Unterrichtung der Beteiligten unerläßlich.

Bei den Verfahrensbeteiligten sind naturgemäß häufig Abneigungen oder Widerstände gegen ein Umlegungsverfahren anzutreffen, da die Neuordnung eine Änderung des Bestehenden und Altgewohnten mit sich bringt. Gelegentlich sind auch schlechte Erfahrungen und Vorurteile aus mitgemachten Flurbereinigungsverfahren anzutreffen, die sich über 10 Jahre und länger hingezogen haben. Die allgemeinen Widerstände hängen teilweise auch mit den Beschränkungen und ihrer zeitlichen Dauer zusammen, denn von der Einleitung des Verfahren an unterliegen die Eigen-

tümer einer Reihe von beachtlichen Einschränkungen wie dem Vorkaufsrecht und der Verfügungs- und Veränderungssperre. Daß Umlegungen daher gelegentlich nicht beliebt sind, hängt sicher auch damit zusammen, daß das Umlegungsverfahren eines der schwierigsten rechtlichen Verfahren ist, das viele gedankliche Modelle und sehr viel guten Willen und Sachkenntnis erforderlich macht.

Schon vor der Anordnung der Umlegung sollte der Gemeinderat in ein oder mehreren Vorträgen über den Verfahrensgang und die Finanzierung eingehend unterrichtet werden. Dabei kann auch die Frage der zweckmäßigen Besetzung des Ausschusses angesprochen werden.

Weiter ist dann vor der Einleitung des Verfahrens eine gründliche Aufklärung der Beteiligten erforderlich. Das kann durch eine Versammlung aller Umlegungsbeteiligten geschehen, auf der der Verfahrensgang in einfacher Form erläutert wird. Das sollte aber auch durch laufende Berichterstattung in der Presse erfolgen. Eine Unterrichtung des Gemeinderates von Fall zu Fall ist ebenso notwendig, um z. B. die Ratsmitglieder von dem Ankauf dieser oder jener Fläche zu überzeugen (zur leichteren Durchführung des Verfahrens). Diese Aufgabe übernimmt einer der Mitglieder des Umlegungsausschusses als "Pressereferent". Durch eine gute Information werden Mißverständnisse beseitigt, und die Beteiligten werden in die Lage versetzt, den Verfahrensablauf und die verschiedenen Rechtsmittel kennen zu lernen. Durch diese Offenlegung gewinnen die Eigentümer die Gewißheit, daß sie gerecht und nachbargleich behandelt werden und die Umlegung insgesamt zu ihrem Vorteil gereicht. Damit wird eine gewisse Partnerschaft mit den Eigentümern im Umlegungsverfahren angestrebt und ein Vertrauensverhältnis aufgebaut. Insgesamt dient diese Transparenz dem zügigen Ablauf des Verfahrens; unnötige und zeitraubende Erläuterungen im notwendigen Erörterungstermin werden vermieden.

Geschäftsordnung für den Umlegungsausschuß

In den 6 Gemeinden (Großgemeinden) des Landkreises Cloppenburg, in denen Umlegungsverfahren laufen, arbeiten alle Umlegungsausschüsse ohne eine schriftlich festgelegte Geschäftsordnung. Schwierigkeiten haben sich aus dem Fehlen der Geschäftsordnung bisher nicht ergeben. Jedoch sind durch Beschluß des Umlegungsausschusses einige Dinge generell geregelt:

die Stellungnahme zu den Bebauungsplan-Entwürfen:

die Berichterstattung an die Presse:

die Vertretung des Umlegungsausschusses vor der Baulandkammer bzw. Auskunftserteilung an den vertretenden Rechtsanwalt;

die unterschriftliche Vollziehung des Umlegungsplanes.

Jeweils in der Sitzung des Umlegungsausschusses werden u. a. beschlossen und in der Niederschrift festgehalten:

die Genehmigungen nach § 51 BBauG:

die Erstellung eines Widerspruchbescheides:

der Termin und die Tagesordnung der nächsten Sitzung.

Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses

Zur Erledigung der anfallenden Arbeiten bedient sich der Umlegungsausschuß einer Geschäftsstelle, die aus sachlichen Erwägungen heraus am besten beim Katasteramt untergebracht ist, da eine enge Verbindung zwischen Umlegungsausschuß und Katasteramt besteht. Ohne die Mitwirkung des Katasteramtes ist ein Umlegungsverfahren nicht durchzuführen. Während des Verfahrens müssen immer wieder katastertechnische Arbeiten erledigt werden wie z. B. Beschaffung von Katasterunterlagen, zeichnerische Arbeiten und Flächenberechnungen.

Die Geschäftsstelle wird auf Anweisung des Umlegungsausschusses tätig. In der jeweiligen Sitzungsniederschrift werden die erforderlichen Arbeiten festgehalten.

Zur Erledigung der Arbeiten in der Geschäftsstelle (wie Schriftverkehr und Aktenführung) hat der Umlegungsausschuß der Stadt Cloppenburg schon vor mehreren Jahren eine Schreibkraft (BAT VII) eingestellt, die aus Mitteln des Umlegungsausschusses bezahlt wird. (In Cloppenburg ist jeden Montag Sitzungstag; der Ausschuß arbeitet an mehreren Verfahren gleichzeitig — z. Zt. laufen in der Stadt 4 Verfahren, davon 2 Neuordnungsumlegungen im Stadtkerngebiet.)

Auf die einzelnen Aufgaben der Geschäftsstelle werde ich bei den verschiedenen Verfahrensabschnitten eingehen.

Umringsgrenzen -- Bestandskarte und Bestandsverzeichnis

Die erste Überlegung in dem neukonstituierten und verpflichteten Umlegungsausschuß einer Gemeinde an Hand der vorhandenen Katasterkarten geht dahin, die von der Gemeinde angeordnete Umlegung in ihren Umringsgrenzen zweckmäßig festzulegen. Dabei ist es nicht erforderlich, daß sich die Grenze des Umlegungsgebietes mit der Grenze des Bebauungsplanes deckt. Das Umlegungsgebiet kann sowohl Teile eines Bebauungsplangebietes enthalten als auch über Teilgebiete von mehreren Bebauungsplänen hinweggehen. Änderungen einer Gebietsgrenze sind jederzeit durch Beschluß möglich.

Bevor die Umlegung durch den Umlegungsausschuß eingeleitet wird, muß noch eine Prüfung der Erforderlichkeit und rechtlichen Zulässigkeit der Umlegung erfolgen. Über die formelle und materielle Zulässigkeit einer Umlegung entscheidet allein der Umlegungsausschuß.

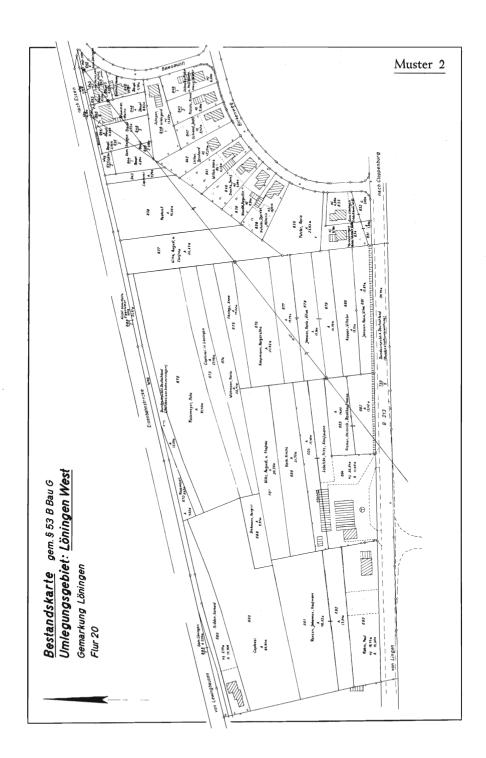
Für den Einleitungsbeschluß fertigt die Geschäftsstelle eine Lichtpause der Flurkarte mit rot eingezeichneter Begrenzung des Umlegungsgebietes. Diese Übersichtskarte steht sofort zur Verfügung, während die Herstellung der Bestandskarte durch eventuell erforderlich werdende Vermessungen, Neukartierungen oder Reproduktionen häufig längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Die Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses braucht nicht mit der öffentlichen Auslegung der Bestandskarte und des Bestandsverzeichnisses zeitlich verbunden zu werden. Die Erstellung eines Eigentümerverzeichnisses für die im Umlegungsgebiet enthaltenen Beteiligten läßt sich sparen, wenn sofort das Bestandsverzeichnis erstellt wird. (In der Praxis wird so verfahren.)

Bestandsverzeichnis — siehe Muster 1 (Erschließungsumlegung Löningen) Seite 73

BESTANDSVERZEICHNIS

gem. § 53 BBauG für das Umlegungsgebiet Löningen - West, Gemarkung Löningen, Flur 20

Lfd.	Im Grundbuch eingetragener Eigentümer	Grundbuch Band, Blatt	LBNr.	Flur	Flur Flurstück	Nutz Art	Fläche ha a qm	Eintragungen i. Grundbuch Abt. II Abt. III	i. Grundbuch Abt. III
4	Brümmer, Heinz, Maurer in Löningen	101,4174	3978	20	844/4 845/2 846/4	Bauplatz Bauplatz Bauplatz	25 10 8 83		
2	Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen)	80,3397	1134	20	671	Y Y	12 09		
3	Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung)	1, 1	3148	20	733/5	Bundes- straße	59 79		
4	Caplanei in Löningen	– , ohne	23	20	673 690 843	444	27 48 83 93 4 24		
5	Diekmann, Margrit, geb. Olliges, Ehefrau in Osnabrück	2,30	70	20	889	A	6 97		
9	Drucks, Josef, Landwirt in Evenkamp	76,3171	3010	. 20	840	Hf	86 6		·
7	Flerlage, Ernst, Kaufmann, Witwe Anna, geb. Rohling, und Miterben in Löningen	1,20	1113	20	675	A	14 62		



Ich halte es nicht für erforderlich, für jeden Eigentümer ein besonderes Blatt zu führen, eine Zusammenfassung für mehrere Eigentümer in einem Vordruck ist durchaus möglich. Das Bestandsverzeichnis dient ja nur als Arbeitsunterlage für die Durchführung des Verfahrens.

Das Bestandsverzeichnis wird im Original als Transparent hergestellt, damit im Lichtpauswege eine ausreichende Zahl Vervielfältigungen gefertigt werden kann. Jedes Mitglied des Umlegungsausschusses erhält 1 Exemplar (in einer Mappe mit den übrigen Unterlagen) durch die Geschäftsstelle.

Für die Bestandskarte findet die Flurkarte — möglichst im Maßstab 1 : 1000 — Verwendung.

In die transparente Vervielfältigung der Flurkarte (oder der Teile von mehreren Flurkarten zu einer transparenten Vervielfältigung zusammengefügt) werden die erforderlichen Angaben (nach § 53 BBauG Größe, Nutzung, Eigentümer) eingetragen. Hierfür kann auch das Zweitstück der für die Aufstellung des Bebauungsplanes vom Katasteramt gefertigten Planunterlage genommen werden.

Bestandskarte - siehe Muster 2 Seite 74

Ein oder zwei Exemplare der Bestandskarte werden farbig angelegt. Dadurch werden die Eigentumsverhältnisse verdeutlicht, ein Umstand, der bei der Erörterung mit den Beteiligten sich vorteilhaft auswirkt.

Zu erwähnen ist noch, daß vor der Herstellung der Bestandskarte ein Feldvergleich notwendig ist, um sicherzustellen, daß alle Gebäude und besonderen topographischen Gegenstände erfaßt sind.

Die Herstellung der Umringsgrenzen des Umlegungsgebietes durch das Katasteramt erfolgt — soweit diese nicht schon bei der Anfertigung der Planungsunterlage für den Bebauungsplan hergestellt und vermarkt worden sind — im Laufe des Umlegungsverfahrens. Sie muß spätestens zu dem Zeitpunkt erledigt sein, an dem mit der Festlegung der Absteckungsmaße für die neuen Grundstücksgrenzen begonnen wird.

Deckt sich die Verfahrensgrenze nicht mit den Flurstücksgrenzen, so sind Sonderungen gemäß Fortführungserlaß II durchzuführen.

Flächenberechnung

Bei Neuordnungs- oder Sanierungsumlegungen im Stadtkerngebiet mit hohen Verkehrswerten empfiehlt es sich — soweit keine Flächenberechnung nach F oder FK vorliegt — möglichst vor Aufstellung des Bestandsverzeichnisses eine Flächenberechnung der alten Grundstücke durchzuführen. Soweit die sich ergebenden Flächendifferenzen die zulässigen Abweichungen nach dem Fortführungserlaß II überschreiten, ist eine Flächenberichtigung über einen Fortführungsnachweis durchzuführen.

Bei Erschließungsumlegungen werden die alten Buchflächen allemal angehalten. Eine Flächendifferenz zur neuen Gesamtfläche, die sich erst bei der endgültigen Berechnung der neuen Zuteilungsgrundstücke ergibt, geht zu Lasten des Umlegungsverfahrens und wird im Kataster durch die Zusammenstellung der Zu- und Abgänge erfaßt.

Umlegungsvermerk

Von der Einleitung der Umlegung werden Grundbuchamt und Katasteramt durch Übersendung einer Abschrift des Umlegungsbeschlusses benachrichtigt.

Daraufhin werden in der Flurkarte, im Flurbuch und im Liegenschaftsbuch die in das Umlegungsverfahren einbezogenen Flurstücke durch einen Bleivermerk: Umlegung (Abkürzung: Uml.) besonders gekennzeichnet. Bei Erteilung von Abzeichnungen und Auszügen wird für diese Flurstücke folgender Vermerk angebracht:

"Das Flurstück . . . unterliegt dem Umlegungsverfahren gem. §§ 45 ff BBauG; es zeigt den Rechtszustand zu Beginn der Umlegung. Mit einer Veränderung im Umlegungsplan ist zu rechnen."

Umlegungsmasse und Verteilungsmasse

Die gesamten im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke bilden die Umlegungsmasse (§ 55,1 BBauG). Diese Masse wird rein rechnerisch gebildet, um eine an die bisherigen Grenzen nicht mehr gebundene Neueinteilung an Hand des Bebauungsplanes zu ermöglichen und zugleich um bei Flächenumlegungen eine Grundlage für die anteilmäßige Heranziehung der Eigentümer zu der notwendigen Ausscheidung der Flächen, die für öffentliche Zwecke benötigt werden, zu erhalten.

Die nach dem Bebauungsplan notwendigen örtlichen Verkehrs- und Grünflächen (Grünflächen s. § 9 BBauG) können aus der Umlegungsmasse vorweg ausgeschieden und der Gemeinde zugeteilt werden. Damit erhält die Gemeinde die Möglichkeit, mit den Kanalisations- und Straßenbauarbeiten zu beginnen, denn das Wohl der Allgemeinheit kann die Einweisung in den Besitz dieser Grundstücke, die im Bebauungsplan als solche Flächen festgesetzt sind, schon vorzeitig, also vor Aufstellung des Umlegungsplanes, erforderlich machen.

Wir machen selten von der vorzeitigen Besitzeinweisung (§ 77) Gebrauch, weil das Gesetz vorschreibt, daß der Bebauungsplan rechtsverbindlich sein muß.

Die nach Abzug dieser Verkehrs- und Grünflächen verbleibende Masse ist die Verteilungsmasse. Diese muß durch den Umlegungsausschuß in zweckmäßig gestaltete Grundstücke aufgeteilt und den beteiligten Eigentümern in möglichst gleicher oder gleichwertiger Lage wieder zugeteilt werden. Das Umlegungsverfahren soll den Bebauungsplan verwirklichen. Es würde also nicht den Zielen dieses Verfahrens entsprechen, wenn man den Eigentümern solche Flächen zuteilen würde, die sie nicht bebauen oder baulich nutzen können.

Bei der Ermittlung der Verkehrsflächen sollte der Umlegungsausschuß darauf achten, daß eine klare Trennung zwischen örtlicher und überörtlicher Verkehrsfläche vorgenommen wird. Für die Ausweisung von überörtlichen Flächen hat der Bedarfsund Erschließungsträger Ersatzland in die Umlegung einzubringen. Das Ersatzland kann auch außerhalb des Umlegungsgebietes liegen.

Flächenumlegung oder Wertumlegung

Die Frage, ob eine Flächenumlegung oder eine Wertumlegung durchgeführt werden soll, bedarf im Umlegungsausschuß keiner langen Erörterung für die Umlegungsgebiete, die unterschiedliche Wertverhältnisse aufweisen. Eine Wertumlegung und

damit die Verteilung nach Werten bildet auch in ländlichen Gebieten den Regelfall.

An der Verteilungsmasse haben alle beteiligten Grundeigentümer ihren Anspruch. Für die Errechnung der den Eigentümern zustehenden Anteile ist von dem Verhältnis der Werte auszugehen, in dem die früheren Grundstücke vor der Umlegung zueinander gestanden haben.

Bei der Wertumlegung sind daher die Verkehrswerte sowohl für die eingeworfenen Grundstücke als auch für die zuzuteilenden Grundstücke zum Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses zu ermitteln.

Bewertung der Grundstücke (Gutachterausschuß)

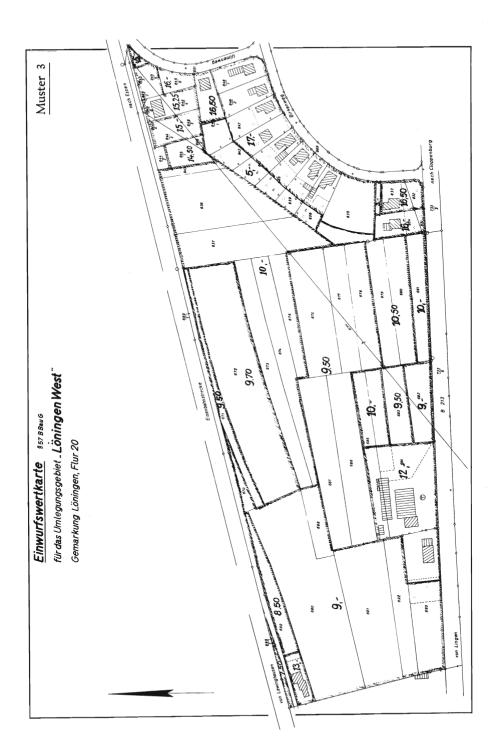
Gerade den Bewertungsfragen in der Baulandumlegung kommt eine besondere Bedeutung zu, da die Praxis zeigt, daß etwa drei Viertel aller Widersprüche bewertungstechnischer Natur sind. Der Sachverständige für Bewertungsfragen im Umlegungsausschuß ist sicherlich auf sich allein gestellt bei diesen vielen Bewertungsproblemen überfordert. Ich halte es daher aus der praktischen Erfahrung heraus für zweckmäßig und notwendig, für die Bewertung des Umlegungsgebietes den Gutachterausschuß einzuschalten, und zwar rechtzeitig, damit bei der starken Belastung unserer Gutachterausschüße (und dem fehlenden Personal) keine längere Verzögerung im Ablauf des Umlegungsverfahrens eintritt.

Den besonderen Vorteil für die rechtzeitige Einschaltung des Gutachterausschusses sehe ich darin, daß über die Wertverhältnisse nicht nur der Umlegungsausschuß, sondern durch die nach § 136,2 BBauG erforderliche Abschrift des Gutachtens gleichzeitig auch der Eigentümer informiert wird, und zwar frühzeitig. Dadurch wird er in die Lage versetzt, seine möglicherweise anderen Vorstellungen von den Wertverhältnissen dem Gutachterausschuß oder auch dem Umlegungsausschuß zur Kenntnis zu bringen. Es ist daher eine praktische Erfahrung, daß schon wenige Tage nach Übersendung der Gutachten diejenigen Eigentümer bekanntwerden, die mit der Festlegung der Eingangsbewertung nicht einverstanden sind.

Ein weiterer Vorteil für die Einschaltung des Gutachterausschusses ist darin zu sehen, daß die Bewertung nicht durch den häufig im Gegensatz zu den Vorstellungen des beteiligten Eigentümers stehenden Umlegungsausschuß erfolgt, sondern durch den in der Offentlichkeit als unabhängig und sachverständig geltenden Gutachterausschuß, durch ein nicht weisungsgebundenes Gremium, das nach sachlichen und objektiven Gesichtspunkten auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens nach der Wertermittlungsverordnung die Verkehrswerte der Grundstücke ermittelt.

Eine schwierige Gebäudebewertung im Stadtkerngebiet durchzuführen, sollte auch nicht die Aufgabe einer Einzelperson im Umlegungsausschuß sein. In der Teamarbeit des Gutachterausschusses wird die Qualität des Gutachtens vermutlich besser sein. Gerade bei einem Umlegungsverfahren im Stadtkerngebiet kommt es doch auf eine exakte und überzeugungswirksame Grundstücksbewertung an.

Es ist sicherlich von Nutzen, wenn bei diesen Bewertungsaufgaben zwei unabhängige Gremien mitwirken. Der Umlegungsausschuß kann im Laufe des Verfahrens immer noch im Einzelfall auf Grund neuer Erkenntnisse den einen oder anderen Wert abändern, um sachgerecht zu verfahren oder auch um zu einer Einigung mit den Beteiligten zu gelangen.



Einwurfswertkarte

Das Ergebnis der Bewertung im Gutachterausschuß — die Einwurfswertkarte — sollte im Umlegungsausschuß kritisch unter die Lupe genommen und zur Diskussion gestellt werden. In der Regel wird der Umlegungsausschuß diesen Werten insgesamt zustimmen können

Finwurfswertkarte — siehe Muster 3 Seite 78

Zur besseren Übersicht empfiehlt sich, ein oder zwei Einwurfswertkarten farbig anzulegen (wobei die Wertzonen mit dem gleichen Wert die gleiche Farbe erhalten).

Genaue Verkehrswertermittlung

Zur Bewertung ist noch grundsätzlich zu sagen, daß sowohl für die Eingangsbewertung als auch für die Zuteilungsbewertung eine genaue Ermittlung erforderlich ist, die sich auf die tatsächlichen Verkehrswerte bezieht. Immer wieder sind Grundstückseigentümer bereit, ihre Flächen im Zuge des Umlegungsverfahrens der Gemeinde zur Erfüllung ihrer Aufgabe als Bedarfsträger (z. B. Schulgelände) oder als Erschließungsträger für überörtliche Flächen zur Verfügung zu stellen. Bei solchen vor dem Umlegungsausschuß erklärten Grundstücksübertragungen muß der Eigentümer gerechterweise mit dem Preis, der dem Verkehrswert des Grundstücks entspricht, entschädigt werden. Ich darf hier ergänzend sagen, daß solche Grundstücksübertragungen ohne Einschaltung eines Notars erfolgen, es genügen die Erklärungen beider Parteien vor dem Umlegungsausschuß (der ja quasi richterliche Vollmacht besitzt). Die Erklärungen werden im Sitzungsprotokoll festgehalten.

Zusammenstellung der Einwurfswerte

Aus den vom Gutachterausschuß erstellten Gutachten fertigt die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses eine Zusammenstellung der Einwurfswerte, die für die Ermittlung des Umlegungsgewinns benötigt wird und im übrigen im Erörterungstermin Verwendung findet.

Zusammenstellung der Einwurfswerte — siehe Muster 4 Seite 80

Zuteilungswertkarte

Auch die Ermittlung der Zuteilungswerte auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs sollte durch den Gutachterausschuß erfolgen. Die Grundstücke werden in der Zuteilung den neuen Eigentümern erschließungsbeitragspflichtig zugewiesen.

Zuteilungswertkarte — siehe Muster 5 Seite 81

Für die Herstellung der Zuteilungswertkarte muß der Bebauungsplan vorliegen und eine vorläufige abschließende Beratung erfahren haben (Einschaltung der Träger öff. Belange nach § 2,5 BBauG).

Der Umlegungsausschuß nimmt in einer eingehenden Beratung auch abschließend Stellung zu der Form der neuen Zuteilungsgrundstücke.

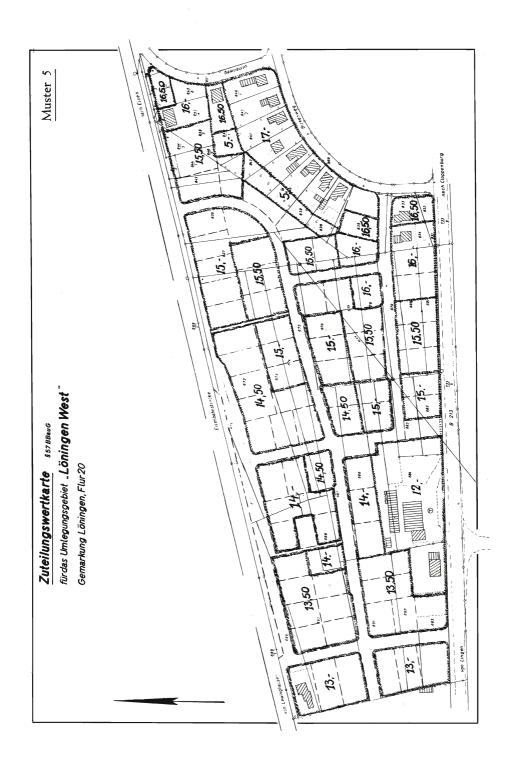
Muster 4

ZUSAMMENSTELLUNG

der vom Gutachterausschuß I des Landkreises Cloppenburg für das Umlegungsgebiet Löningen - West

festgesetzten Verkehrswerte

Gesamteinwurfswert	14.149,50	11.485,50	107.257, –	8.973, –	13.126, –	14.620, –
Bodenwert Abfindung für baul. An- (Binwurfswert) lagen, Anpflanzungen usw.	150, –	1	T	- 1	I	ı
Bodenwert (Einwurfswert)	13.999,50	11.485,50	107.257, –	8.973, -	13.126, -	14.620, –
Fläche ar	25 10 8.83	12.09	27.48 83.93 4.24	9.97	86.6	14.62
Flurstück	844/4 845/2 846/4	671	673 690 843	889	840	675
Eigentümer	Brümmer, Heinz, Maurer in Löningen	Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen)	Caplanei in Löningen	Diekmann, Margrit, geb. Olliges, Ehefrau in Osnabrück	Drucks, Josef, Landwirt in Evenkamp	Flerlage, Ernst, Kaufmann, Witwe Anna, geb. Rohling, und Miterben in Löningen
W. Nr. /1970	18	19	20	21	22	23



Muster 6

Umlegungsgebiet "Löningen - West"

- Ermittlung des Umlegungsgewinns -

	Umlegungsmasse						
	(Summe der Einwurfsfläche) =			10.02.02 h			
	neue Verkehrs- und Grünflä	iche	=	1.88.00 ha			
	Verteilungsmasse			8.14.02 ha			
				· 			
	Einwurfswert (insgesamt)			980.314,75 DM			
	Zuteilungswert (insgesamt)		==	1.142.145,50 DM			
	Wertzuwachs		-	161.830,75 DM			
Abzusetze	n sind:						
1. Verwalt	ungskosten =	16.000, –	DM				
2. Kataster	gebühren =	14.000, –	DM				
3. Entschäd	10.500, –	DM _	40.500, - DM				
	bleibt Umlegungsgewinn		===	121.330,75 DM			
	Am Gewinn beteiligter Bode	enwert	interview.	657.513,50 DM			
	unbeteiligter Bodenwert		=	322.801,25 DM			
				980.314,75 DM			
	Auf 1, – DM Einwurfswert entfallender Umlegungsgew	inn	_	0,1845 DM			
	cheranender dimegungsgew	11111					

Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses übernimmt die Ergebnisse der Planung aus dem Bebauungsplan hinsichtlich der neuen Wegeführungen und Grundstücksbegrenzungen in ein Transparent der Flurkarte (unbeschriftete Bestandskarte).

Die Ergebnisse der Zuteilungsbewertung werden in eine Lichtpause eingetragen (Zuteilungswertkarte).

Gesamtzuteilungswert

Für die Wertgegenüberstellung der Einwurfswerte und Zuteilungswerte wird der Gesamtzuteilungswert benötigt. Hierzu erfolgt auf der Zuteilungswertkarte eine graphische Ermittlung der Wertzonen, die multipliziert mit den festgesetzten Werten den Gesamtzuteilungswert ergibt. (Blockberechnung)

Berechnung des Umlegungsgewinns

Die Summe der Einwurfswerte im Verfahrensgebiet wird der Summe der Zuteilungswerte gegenübergestellt. Die sich ergebende Differenz bildet den Wertzuwachs. Er beträgt im vorliegenden Beispiel ca. 16 % (um diesen Prozentsatz wird eine Wertsteigerung bewirkt), ein guter Mittelwert im Vergleich zu anderen Erschließungsumlegungen.

Von diesem Wertzuwachs werden folgende Kosten abgesetzt:

Verwaltungskosten

Katastergebühren

Entschädigungen nach § 60

Kosten für Baureifmachung

Ermittlung des Umlegungsgewinns — siehe Muster 6 Seite 82

Zu den Verwaltungskosten zählen die Sitzungsgelder und Reisekosten sowie die Auslagen der Gemeinde, zu den Katastergebühren die Kosten der Geschäftsstelle (im Beispiel ohne Personalkosten) sowie die Vermessungskosten. Bei den Aufwuchsentschädigungen werden die ermittelten Enschädigungen für Gebäude, Mauern, Hecken, Zäune etc. zum Ansatz kommen und bei den Kosten für die Baureifmachung des Geländes u. U. die Verlegung einer Hochspannungsleitung, die Beseitigung von Wällen, die Zuschüttung von Gräben u. ä.

Nach Erfahrungssätzen betragen die abzusetzenden Kosten bei Erschließungsumlegungen zwischen 10 $^{0}/_{0}$ und 40 $^{0}/_{0}$ des Wertzuwachses, hier im Beispiel ca. 25 $^{0}/_{0}$.

Bei dem Zuteilungswert ist die neue öffentliche Fläche mit einem Zuteilungswert, der in etwa dem der abzusetzenden Kosten entspricht, enthalten.

Der dann verbleibende Umlegungsgewinn wird proportional zu den einzelnen Einwurfsgrundstückswerten verteilt. Bei dieser Gewinnverteilung fallen die Grundstücke aus, die unverändert oder mit kleinen Grenzberichtigungen wieder zugeteilt werden. Die am Gewinn beteiligten Grundstücke oder Grundstücksflächen werden in einer besonderen Karte farbig dargestellt.

Der Verteilungsfaktor für 1,— DM Bodenwert errechnet sich aus dem Umlegungsgewinn dividiert durch den am Gewinn beteiligten Bodenwert.

In einer besonderen Aufstellung werden mit dem Verteilungsfaktor die Sollansprüche für die jeweiligen am Gewinn beteiligten Eigentümer durch die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses ermittelt.

Der Eigentümeranteil am Wertzuwachs wird im Umlegungsverzeichnis besonders aufgeführt. Auch in der Erörterung mit den Beteiligten wird diese Gewinnverteilung und der rechnerische Anteil am Wertzuwachs besonders dargelegt, was eine gute psychologische Wirkung auf die Beteiligten ausübt.

I Imlegungsverzeichnis - Alter Bestand

Das Umlegungsverzeichnis wird inzwischen von der Geschäftsstelle hinsichtlich der Angaben für den alten Bestand im Entwurf aufgestellt. Aus dem Bestandsverzeichnis werden die Katasterangaben entnommen, der Einwurfswert ergibt sich aus der Zusammenstellung der Einwurfswerte, der Eigentümeranteil am Wertzuwachs aus der besonderen Aufstellung. Die Abfindungen für bauliche Anlagen und Aufwuchs werden nachgetragen, wenn die Bewertung durch den Gutachterausschuß nach Festlegung der Zuteilungsgrundstücke abgeschlossen ist.

Berechnung der Zuteilungsgrundstücke

Die Zuteilungsgrundstücke werden in der Zuteilungswertkarte nach Flächen und Werten graphisch berechnet. Die Berechnungsergebnisse (Flächen und Werte) werden in einer besonderen Karte (Zuteilungskarte) eingetragen.

Aus der praktischen Erfahrung heraus kann gesagt werden, daß eine genaue Flächenberechnung vorerst nicht erforderlich ist. Es genügt als Grundlage für die vorläufige Verteilung und die Erörterung mit den Beteiligten eine ungefähre Berechnung. Eine genaue Kartierung und Berechnung ist zu diesem Zeitpunkt des Verfahrens nicht angebracht, weil sich im Laufe der Erörterungen noch zu viele Änderungen ergeben. Den Beteiligten wird im Erörterungstermin mitgeteilt, daß es sich um ungefähre Flächen handelt. Eine nochmalige Erörterung erscheint uns nur dann erforderlich, wenn Flächen und Werte sich um mehr als 5 % der vorläufigen Angaben ändern. Auch in dem Falle, wenn bei finanziell schwachen Eigentümern statt der Auszahlung eines Geldbetrages eine Zuzahlung erforderlich wird, erscheint eine nochmalige Erörterung angebracht.

Zuteilungsarbeiten — Fachausschuß

Die Überlegungen für die Zuteilung entsprechend dem Sollanspruch und unter Berücksichtigung der bereits bebauten Grundstücke, der bisherigen Lage der Einbringungsflurstücke und weiterer vorgegebener Umstände werden zweckmäßig nicht im gesamten Umlegungsausschuß durchgeführt. Es hat sich in den Umlegungsausschüssen in Oldenburg praktisch bewährt, einen besonderen Unterausschuß — einen Fachausschuß — zu bilden. In diesem Fachausschuß kommen drei Fachmitglieder zusammen — der Baufachmann, der Vermessungsfachmann und der Bewertungsfachmann — und erarbeiten die Vorschläge für den Umlegungsplan, und zwar in einem

Zuge insgesamt oder abschnittsweise jeweils zu der nächsten Sitzung je nach Größe des Umlegungsgebietes. In diesem Fachausschuß können zweckmäßigerweise auch Überlegungen zur Planänderung angestellt oder Stellungnahmen zum Bebauungsplan erarbeitet werden. Im engen Einvernehmen mit der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses werden Neuberechnungen für Flächen und weitere zeichnerische Arbeiten notwendig.

Auf der Zuteilungskarte werden die zugeteilten Grundstücke fortlaufend mit Ordnungsnummern versehen, die nach der Erörterung mit den Beteiligten in das jeweilige Umlegungsverzeichnis übernommen werden. Es ergibt sich somit eine klare Ubersicht über die bereits zugeteilten und noch zu vergebenden Grundstücke.

Erörterung mit den Beteiligten

Die Erörterung mit den Beteiligten wird vom gesamten Umlegungsausschuß wahrgenommen. Die Eigentümer und sonstigen Beteiligten werden von der Geschäftsstelle geladen. Die Namen der zu ladenden Verfahrensbeteiligten und die Reihenfolge werden vom Fachausschuß festgelegt.

Vorbereitet für die Erörterung ist durch die Geschäftsstelle das Umlegungsverzeichnis hinsichtlich des alten Bestandes und der Einwurfsbewertung sowie eine durch den Fachausschuß erarbeitete formlose Aufstellung der vorgesehenen Zuteilung (oder auch mehrere Zuteilungsvorschläge).

Berichterstatter im Erörterungstermin ist der Vermessungsfachmann, der an Hand der von der Geschäftsstelle vorbereiteten Unterlagen unter Hinzuziehung der Bestandskarte und des Bestandsverzeichnisses sowie des Bebauungsplanes die bestehenden Rechtsverhältnisse und die vorgesehene Zuteilung offenlegt.

Diese Erörterung mit den Beteiligten, die das Gesetz ausdrücklich vorschreibt, sollte in einer guten Atmosphäre geführt werden. Dabei sollten die Beteiligten über die Gründe, die zu der Entscheidung des Umlegungsausschusses geführt haben, unterrichtet werden. Eine rechtzeitige Aufklärung und Bekanntmachung der "Spielregeln" ist — ich darf das nochmals wiederholen — notwendig, damit die Beteiligten zu Interessenten und Partnern und nicht zu Widersachern werden. Sie müssen das Gefühl haben, daß sie gerecht und nach dem Gesetz gleich behandelt werden. Wie Ihnen bekannt, ist jedoch eine Zustimmung der Beteiligten zu der vorgesehenen Regelung im Umlegungsplan nach dem Gesetz nicht erforderlich.

Das Ergebnis der Verhandlungen mit den Beteiligten sowie die Beschlüsse des Umlegungsausschusses werden in der Sitzungsniederschrift festgehalten. Die Geschäftsstelle vervielfältigt die Niederschrift und sendet diese (innerhalb der nächsten 2 oder 3 Tage) an die Mitglieder des Umlegungsausschusses und die Beteiligten, soweit diese auszugsweise Übersendung im Umlegungsausschuß eigens beschlossen ist.

Eine Unterschrift der Beteiligten unter das Sitzungsprotokoll sollte in der Verhandlung oder auch im Nachgang keineswegs angestrebt werden; eine Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit dafür ist auch aus der praktischen Erfahrung heraus nicht gegeben.

Für jeden Berechtigten wird von der Geschäftsstelle ein besonderes Aktenstück angelegt, in dem alle entsprechenden Unterlagen, Berechnungen und auch Auszüge aus der Niederschrift gesammelt werden.

Umlegungskarte

Sobald klar erkennbar ist, daß sich keine Änderungen oder Verschiebungen der Grenzen ergeben, kann mit der Anfertigung der Umlegungskarte begonnen werden. Hierzu dient als Arbeitsblatt eine auf 210 gr. gefertigte Lichtpause der noch unbeschrifteten Bestandskarte. In diese wird die neue Planung maßstäblich aus der Zuteilungskarte in rot übernommen. Hierbei werden die Absteckungsmaße, bezogen auf alte oder neue Linien oder Grenzen, für die neuen Grundstücke graphisch ermittelt und in Absteckungsrisse (VR) übernommen. Besondere Beachtung finden beizubehaltende Zwangspunkte, vorgeschriebene Radien für Kurvenabsteckungen, Parallelabstände u. a.

Es hat sich in der Praxis ergeben, daß durch die Beibehaltung von alten Zwangspunkten und für die Übertragung in die Örtlichkeit die Eintragung der Absteckungsmaße in Lichtpausen alter VR erforderlich wird. Für den Zahlennachweis im Kataster ist die zusätzliche Anfertigung neuer VR — nur den Neuzustand enthaltene VR — notwendig.

Die Herstellung der Umlegungskarte und die Flächenberechnung erfolgt durch die EDV-Anlage. Die notwendigen Verschlüsselungsarbeiten werden bei der Geschäftsstelle durchgeführt.

Aufwuchsbewertung

Sobald die neuen Grenzen der Zuteilungsgrundstücke feststehen, kann durch den Gutachterausschuß die Aufwuchsbewertung erfolgen. In den Erörterungen werden die Beteiligten schon auf diese Entschädigungen hingewiesen.

Die Ergebnisse dieser Bewertung gehen listenmäßig nach Eigentümern geordnet an den Umlegungsausschuß. Die Geschäftsstelle übernimmt sie in das Umlegungsverzeichnis.

Aufstellung des Umlegungsplanes

Nach Vorliegen der endgültigen Flächen wird das Umlegungsverzeichnis aufgestellt. Für jedes grundbuchamtliche Eigentum wird ein eigenes Blatt geführt. Dem Anspruch des Eigentümers wird der Bodenwert des neuen Grundstücks, der Zuteilungswert, gegenübergestellt. Ergeben sich Wertunterschiede, so sind diese in Geld auszugleichen. Die Fälligkeit der Ausgleichsleistungen ist im Umlegungsverzeichnis mit dem Eintritt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes angegeben. Als Zahlungsart gilt Barzahlung — im Verzeichnis vorgedruckt.

Der Umlegungsplan besteht aus Umlegungskarte und Umlegungsverzeichnis. Beide Unterlagen werden in fünffacher Ausfertigung erstellt. Je eine Ausfertigung erhalten:

Grundbuchamt,

Katasteramt,

Finanzamt,

Umlegungsausschuß — Geschäftsstelle.

Einen Auszug erhält der Eigentümer.

Umlegungs -		Verzeichnis	(§ 68 BBauG)
-------------	--	-------------	--------------

Seite

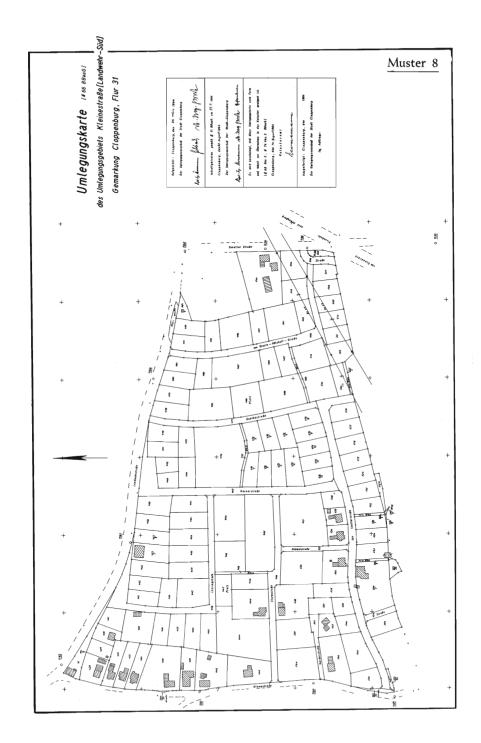
Umlegungsgebiet:		Lange Straße			Auste	er 7	
Gemarkung	ı:	Cloppenburg					
Flur:		27, 28 u. 29 tlw.					
Grundbuch	: Band Bla	tt L. B. N	_				
Eigentümer	des alten Grund	dstücks:					
Eigentümer	des neuen Grur	ndstücks					
		Altes Grundstück					
	Flurstücks-				Größe		
Flur	nummer		Nutzungsart	ha	l		
	Flur 29	Neues Grundstück		•			
Ordnungs- nummer	Flurstücks- nummer	Lage	Nutzungsart	ha	Größe a	qm	
Eintragung	en in Abteilung I	I des Grundbuchs: wie bisher			•		

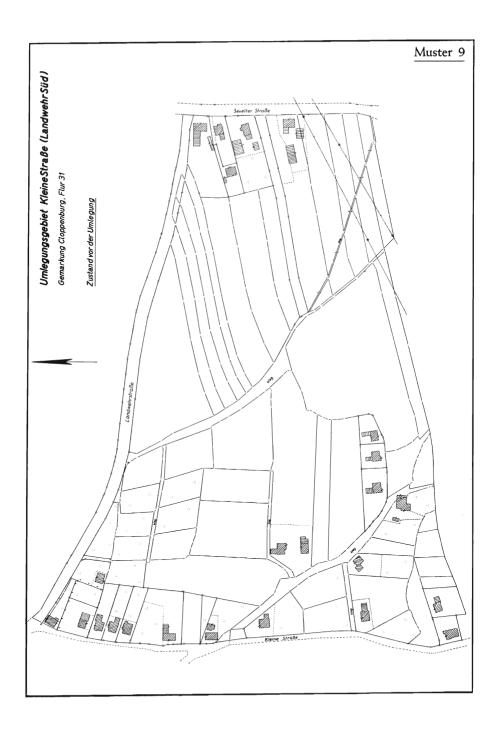
wie bisher

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs:

Bewertung

Bodenwert des alten Grundstücks (Einwurfswert) DM
Abfindurigen für baul. Anlagen, Anpflanzungen
und sonstige Einrichtungen (§ 60 BBauG)
DM
Bodenwert des neuen Grundstücks (Zuteilungswert) <u>DM</u>
Eigentümer hat an die Stadt Cloppenburg zu zahlen DM
Stadt Cloppenburg hat an den Eigentümer zu zahlen DM
Fälligkeit: mit dem Eintritt der Unanfechtbarkeit des Umlegeplanes
Zahlungsart: Barzahlung
Aufgestellt: Cloppenburg, den
Der Umlegungsausschuß der Stadt Cloppenburg
Vorsitzender
Inkraftgetreten gemüß § 71 BBauG am
Cloppenburg, den
Der Umlegungsausschuß der Stadt Cloppenburg
Vorsitzender
Es wird bescheinigt, daß dieses Umlegungsverzeichnis nach Form und Inhalt zur Über-
nahme in das Kataster geeignet ist, (§ 66 Abs. 2, § 74 Abs. 2 BBauG)
Cloppenburg, den
Katasteramt
Vorstehende Ausfertigung beglaubigt:
Cloppenburg, den
Der Umlegungsausschuß der Stadt Cloppenburg
Im Auftrage:





Umlegungsverzeichnis — siehe Muster 7 Seite 87 und 88

Umlegungskarte — siehe Muster 8 Seite 89

Zustand von der Umlegung — siehe Muster 9 Seite 90

Sie sehen auf der Umlegungskarte die Zuweisung von größeren Blöcken ohne Zwischengrenzen. Dazu möchte ich sagen, daß sicherlich so verfahren werden kann, wenn der Umlegungsausschuß entsprechend beschließt und von seiten des Eigentümers z. B. eine vorübergehende landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks gewünscht wird. Man beeinflußt die bauliche Entwicklung besser, wenn man die Zwischengrenzen mit ausweist und bei der Übertragung auch vermarkt. Die Entscheidung darüber, ob Zwischengrenzen oder nicht, trifft ausschließlich der Umlegungsplan und damit der Umlegungsausschuß.

Der Umlegungsplan stellt die endgültige Entscheidung des Umlegungsausschusses dar und wird durch Beschluß aufgestellt. Er muß nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein. Daher ist eine enge Zusammenarbeit mit dem Katasteramt bei den Baulandumlegungsverfahren unerläßlich. Der Sachbearbeiter der Geschäftsstelle muß ein versierter Katastermann sein. Eine besondere Unterrichtung und Fortbildung der Mitarbeiter der Geschäftsstelle erscheint mir notwendig. Der Umlegungsplan bewirkt, daß der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt. Wegen seiner großen Bedeutung sind daher an seine Aufstellung strenge Anforderungen zu stellen. Der Umlegungsplan kann in alle Rechte eingreifen, sie aufheben, ändern oder neu begründen.

Die Umlegungskarte wird einen Monat öffentlich ausgelegt und ist jedermann zugänglich. Das berechtigte Interesse zur Einsicht in das Umlegungsverzeichnis muß glaubhaft gemacht werden. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung erhalten die Beteiligten durch die Geschäftsstelle einen beglaubigten Auszug aus dem Umlegungsplan zugestellt, dem auch eine Rechtsmittelbelehrung beigefügt wird. Der Umlegungsplan tritt in Kraft nach Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, daß mit dem Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit der bisherige Rechtszustand durch den neuen ersetzt wird und dabei die Eigentümer in die neuen Zuteilungsgrundstücke eingewiesen werden. Nach Inkrafttreten werden die öffentlichen Bücher — Grundbuch und Kataster — berichtigt und der Umlegungsplan durch das Katasteramt in die Ortlichkeit übertragen (Vermessung und Vermarkung). Diese Arbeiten werden nach Zeitstunden abgerechnet (Nr. 32 und 34 der GOVerm).

Vorwegnahme der Entscheidung (§ 76)

Da das Umlegungsverfahren sich je nach Größe des Gebietes und der Anzahl der in ihm zu regelnden Rechtsverhältnisse über eine längere Zeit hinausziehen kann, hat das Gesetz die Möglichkeiten eingeräumt, nach § 76 BBauG in einer "Vorwegnahme der Entscheidung" Teilgebiete vorweg neu zu regeln. Bei dieser Vorwegnahme braucht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan noch nicht vorzuliegen. Nach § 76 BBauG können alle Eigentums- und Besitzverhältnisse geregelt werden, ebenso können die Rechte an Grundstücken, dingliche wie schuldrechtliche Verpflichtungen aufgehoben, verändert oder neu begründet werden. Voraussetzung ist in allen Fäl-

len das Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber. In Wirklichkeit handelt es sich um einen vorweggenommenen Teilumlegungsplan, jedenfalls dem Inhalt nach.

Von dieser Möglichkeit der Vorwegnahme wird in Oldenburg immer wieder Gebrauch gemacht. Damit kann eiligen Bauinteressenten — soweit die Erschließung gesichert ist — schnell geholfen werden.

Die katastertechnische Bearbeitung der vorweggenommenen Entscheidung nach § 67 wirft besondere Probleme auf. Da das neu zugeteilte Grundstück in der Regel nicht mit dem eingeworfenen identisch ist, sondern nur einen Teil desselben und dazu Teile von Einwurfsgrundstücken der Grenznachbarn umfaßt und diese fremden Grundstücke gleichsam überlagert, ergibt sich eine Doppelbuchung, wenn ein und dasselbe Flächenstück unter verschiedenen Bezeichnungen doppelt gebucht wird. Dieser Zustand muß vorübergehend in Kauf genommen werden; im übrigen werden die Eigentümer dieser Flächen in ihren Rechten nicht beeinträchtigt, da ihr Abfindungsanspruch voll bestehen bleibt bis eine endgültige Regelung im Umlegungsplan erfolgt. Werden nach § 76 die Eigentums- und Besitzverhältnisse für einzelne Grundstücke neu geregelt, so ist die erforderliche Bescheinigung des Katasteramts (Eignung zur Übernahme in das Liegenschaftskataster) vor der Zustellung des Teilumlegungsplanes an die betroffenen Rechtsinhaber einzuholen.

Die von einzelnen Umlegungsausschüssen geübte Praxis, das gesamte Umlegungsverfahren durch eine Aneinanderreihung einzelner Vorwegzuteilungen nach § 76 zu bearbeiten, scheint m. E. sehr bedenklich, einmal im Hinblick auf den noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplan, zum anderen durch mögliche Rechtsbeeinträchtigungen der im Verfahren bleibenden Beteiligten, die bei der Zustellung des Umlegungsplanes (§ 70) die vorweggenommenen Entscheidungen nicht mehr anfechten können.

Lassen Sie mich — bevor ich mit dem Abschnitt Rechtsmittel abschließen — noch einmal aus dem Vorgetragenen

die Tätigkeiten der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses beim Katasteramt punktartig zusammenfassen.

Tätigkeiten der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses beim Katasteramt

- 1. Begrenzung des Umlegungsgebietes in der Flurkarte
- 2. Anfertigung der Bestandskarte und des Bestandsverzeichnisses
- 3. Anlegung einer Arbeitsakte für die Mitglieder des Umlegungsausschusses
- 4. Anbringung des Umlegungsvermerkes in den Katasterkarten und -büchern
- 5. Ermittlung der Umlegungs- und Verteilungsmasse
- 6. Mitwirkung bei der Berechnung der Einwurfswerte und Erstellung der Einwurfswertkarte
- 7. Zusammenstellung der Einwurfswerte
- 8. Mitwirkung bei der Berechnung der Zuteilungswerte und Erstellung der Zuteilungswertkarte

- 9. Ermittlung des Gesamtzuteilungswertes
- 10. Anlegung einer Karte der am Gewinn beteiligten Grundstücke
- 11. Berechnung und Verteilung des Umlegungsgewinns
- 12. Aufstellung des Umlegungsverzeichnisses "Alter Bestand"
- 13. Vorläufige Berechnung der Zuteilungsgrundstücke
- 14. Aufstellung der vorläufigen Zuteilung
- 15. Übernahme der Erörterungsergebnisse in den vorl. Umlegungsplan
- 16. Aufstellung des Umlegungsplanes mit den erforderlichen Arbeiten (Ermittlung der Absteckungsmaße, Vermessungsrißanfertigung, Verschlüsselungsarbeiten, Kartenherstellung)
- 17. Bearbeitung der Vorwegnahmeentscheidungen nach § 76 BBauG
- 18. Laufender Schriftverkehr, Protokollführung und Auswertung

Rechtsmittel

Die Umlegung stellt einen so entscheidenden Eingriff in die Rechtsverhältnisse der Beteiligten dar, daß sie äußerst gewissenhaft ausgeführt und mit den nötigen Rechtsgarantien ausgestattet sein muß.

Da der Umlegungsbeschluß das Umlegungsverfahren einleitet und damit den Eingriff in die Rechtsverhältnisse ermöglicht, ist er seiner Rechtsnatur nach ein rechtsgestaltender Verwaltungsakt und von allen Beteiligten anfechtbar. Er muß deshalb mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen sein. Jedoch haben die gegen den Umlegungsbeschluß eingelegten Rechtsmittel keine aufschiebende Wirkung; das weitere Verfahren kann unabhängig davon zunächst fortgeführt werden, weil sonst eine unverantwortbare Verzögerung eintreten würde. Die Rechtskraft der gesamten Umlegung kann allerdings erst nach rechtskräftiger Erledigung aller anhängigen Rechtsmittelverfahren eintreten.

Wenn der Umlegungsausschuß die formellen und materiellen Voraussetzungen sorgfältig geprüft hat, dürfte ein Rechtsmittel wenig erfolgversprechend sein. Formell muß die Umlegungsanordnung durch die Vertretungskörperschaft der Gemeinde als Ermächtigung und Auftrag für den Umlegungsausschuß vorliegen. Materiell muß die Umlegung zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich, zweckmäßig und rechtlich zulässig sein.

Ebenso ist gegen den Umlegungsplan das Rechtsmittel des Widerspruchs gegeben. Das Vorverfahren findet beim Umlegungsausschuß statt. Der Verwaltungsakt kann durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung erst angefochten werden, nachdem seine Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit in einem Vorverfahren von der Stelle nachgeprüft worden ist, die ihn erlassen hat (Umlegungsausschuß). Die Anfechtungsklage muß beim Landgericht — Kammer für Baulandsachen — eingereicht werden. Über die Berufung entscheidet der Senat für Baulandsachen beim Oberlandesgericht, über die Revision der Bundesgerichtshof.

Die Erfahrung zeigt, daß etwa 7 % der Beteiligten einen Widerspruch einlegen. Mit dem Widerspruchsbescheid oder auch einer nochmaligen Verhandlung mit den Be-

teiligten und einer entsprechenden Klarstellung werden die meisten Bedenken ausgeräumt. Etwa 20 % der Widerspruchsführer (bei 100 Beteiligte folglich nur 1 oder 2) erheben bei der Baulandkammer Klage gegen den Umlegungsausschuß, der sich durch einen Rechtsanwalt dort vertreten lassen muß.

Soweit Rechtsbehelfe nur einzelne Grundstücke betreffen, kann der Umlegungsausschuß den Umlegungsplan für die übrigen Grundstücke bereits vor der Entscheidung über die Rechtsbehelfe insoweit durch Bekanntmachung in Kraft setzen, als diese Grundstücke von ihnen nicht berührt werden. Soweit ein Rechtsbehelf sich nur gegen die Höhe von Ausgleichsleistungen in Geld richtet, kann der Umlegungsplan bereits vor der Entscheidung über den Rechtsbehelf durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

Der rechtliche Schutz des Grundstückseigentümers ist weit gesteckt und schließlich der Grund, daß Baulandumlegungsverfahren gelegentlich längere Zeit in Anspruch nehmen können. Ein geordnetes Verwaltungsverfahren mit rechtlichem Gehör und ein darauf aufgebautes Gerichtsverfahren setzen allen Verkürzungsbestrebungen enge Grenzen. Solange der Umlegungsausschuß "sachgemäß, vorausschauend, planvoll und ohne Verzögerung" das Verfahren bearbeitet, hält er sich im Rahmen der dem Eigentümer aufgelegten Sozialpflichtigkeit.

Lassen Sie mich meine Ausführungen beenden mit folgenden

Schlußgedanken:

- 1. Baulandumlegungsverfahren werden in der Folgezeit mehr und mehr die Katasterämter beschäftigen.
- 2. Für den reibungslosen Verfahrensablauf der Umlegungen ist eine Geschäftsstelle erforderlich. Sie sollte zweckmäßig beim Katasteramt eingerichtet werden.
- 3. Die Geschäftsstellen bei den Katasterämtern werden personell mit weiteren qualifizierten Mitarbeitern auszustatten sein.
- 4. Eine fachliche Ausbildung und laufende Fortbildung der im Umlegungsverfahren tätigen Mitarbeiter erscheint unerläßlich.

Die Umlegung nach §§ 45 ff. BBauG

- Verfahrensfragen und katastertechnische Bearbeitung -

Von Vermessungsoberrat Schlüter, Katasteramt Osterode am Harz

1. Es sollen in diesem Aufsatz die Erfahrungen mitgeteilt werden, die in langjähriger Mitwirkung des Katasteramtes bei der Durchführung von Umlegungsverfahren gesammelt sind, und zwar einmal in der Tätigkeit des Amtsleiters als Mitglied des Umlegungsausschusses und zum anderen in der Mitarbeit des Katasteramtes. Beide Aufgabenbereiche laufen parallel und sind, zumal wenn sie in Personalunion wahrgenommen werden, nicht streng zu trennen.

Ich möchte hierbei den allgemeinen Verfahrensablauf eines Umlegungsverfahrens als bekannt voraussetzen und nur besondere Probleme herausgreifen.

2.1. Bebauungsplan

Voraussetzung für eine Umlegung ist ein gültiger Bebauungsplan. In der Regel laufen jedoch beide Verfahren parallel, um damit die Umlegung einigermaßen zeitgerecht abschließen zu können. Wenn allerdings das Umlegungsverfahren so forciert wird, daß die Erörterung mit den Eigentümern nach § 66 BBauG schon erfolgt, bevor der Entwurf des Bebauungsplanes ausliegt und die Eigentümer Bedenken und Anregungen geltend machen können, entstehen bei vielen Beteiligten begriffliche Schwierigkeiten. Der Umlegungsausschuß wird mit Dingen konfrontiert, denen er nicht abhelfen kann und für die er gar nicht zuständig ist, weil sie zum Bebauungsplan gehören.

Damit will ich die Möglichkeit gar nicht ausschließen, daß der Umlegungsausschuß im weiteren Verlauf des Verfahrens in Form einer Empfehlung an den Rat eine Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs beantragen kann, sei es, daß Straßen etwas verlegt werden müssen oder die bauliche Nutzung zu ändern ist.

In diesem Zusammenhang muß bemängelt werden, daß die Rechtskraft der Bebauungspläne oft sehr lange auf sich warten läßt. Es ist psychologisch nicht zum Vorteil, wenn der Umlegungsplan fertig vorliegt, aber nicht ausgelegt und zugestellt werden kann wegen Fehlens des Bebauungsplanes. Diese Wartezeiten haben schon bis zu 1 Jahr gedauert.

2.2. Umlegungsausschuß

Es hat sich als zweckmäßig erwiesen, relativ große Umlegungsgebiete verfahrensmäßig in Teilgebiete (I, II...) zu untergliedern, wenn einmal eine zeitlich unterschiedliche Rechtskraft zu erwarten ist oder der Flächenabzug unterschiedlich ist.

Zu achten ist darauf, daß der Umlegungsbeschluß nicht nur dem Grundbuch- und Katasteramt, sondern auch der Baugenehmigungsbehörde zur Kenntnis gebracht wird, damit diese bei Baugesuchen während des Verfahrens die Genehmigung nach § 51 herbeiführen kann.

Eine spätere Änderung des Verfahrensgebietes bringt keine besonderen Probleme. Durch Beschluß des Ausschusses können Grundstücke hinzugezogen oder ausgeschlossen werden.

Das Katasteramt kennzeichnet das Verfahrensgebiet in den Gebrauchskarten (ähnlich wie bei Flurbereinigungsverfahren) und stempelt in die Bücher den Vermerk "Umlegung".

2.3. Planungsunterlage

Schon zu einem früheren Zeitpunkt, wenn der Bebauungsplan und die Umlegung sich noch in planerischer Vorarbeit befinden, ergeht der Auftrag der Gemeinde an das Katasteramt, eine einwandfreie Planungsunterlage zu erstellen. Dazu muß in fast allen Fällen die Verfahrensgrenze festgestellt und vermessen werden. Über die EDV werden neue Rahmenflurkarten hergestellt, und die Neumessungsfläche des ganzen Verfahrensgebietes wird ermittelt. Die Differenz zu den Buchflächen wird proportional verteilt.

Da sich ein Umlegungsverfahren oft über mehrere Jahre erstreckt, empfiehlt es sich, im Antragsbuch V für jede Umlegung 2 Nummern zu vergeben. Der erste Antrag beinhaltet die Feststellung der Verfahrensgrenze und Herstellung der Planungsunterlage, der zweite Antrag (u. U. zwei Jahre später) die Berechnung der Zuteilungen und Absteckungsmaße, die Übertragung ins Feld und Übernahme ins Kataster.

2.4. Bestandskarte

Mit Hilfe der vorhandenen Planungsunterlage und eines vom Katasteramt gefertigten Eigentümernachweises und der Grundbuchauszüge werden die Bestandskarte und das Bestandsverzeichnis aufgestellt.

Alle Veränderungen sind der Gemeinde als Umlegungsstelle sofort mitzuteilen.

2.5. Werte

Die Beratung über die Bewertung der Einwurfs- und Zuteilungsgrundstücke nimmt im Umlegungsausschuß einen breiten Raum ein. Da im Idealfall die 3 sogenannten Fachmitglieder sämtlich Bewertungsfachleute sind, ist der Ausschuß in der Lage, die Bewertung selbst vorzunehmen. In schwierigen Fällen steht der Gutachterausschuß noch in der Hinterhand. Der Bewertungsstichtag für beide Werte ist der Tag des Umlegungsbeschlusses. Bei sehr langer Dauer des Verfahrens kann allerdings eine Angleichung an das neue Preisniveau in Frage kommen.

Es wird oft behauptet, daß es bei der Umlegung nur auf die richtige Wertdifferenz ankommt. Da es aber kaum möglich ist, jedem Eigentümer seinen Sollanspruch exakt zurückzugeben und Minder- und Mehrzuteilungen auch auf Wunsch der Beteiligten in jedem Verfahren vorkommen, muß zumindest der Zuteilungswert als echter Verkehrswert festgesetzt werden. Dann bleibt noch genügend Ermessensspielraum für die Einwurfsbewertung.

Die These, daß die Umlegung das Prinzip der Kostendeckung nicht kennt, ist sicher richtig. Bei kleineren Gemeinden ist es jedoch sehr schwer, wenn nicht gar unmöglich, eine Umlegung unter großen finanziellen Belastungen des Gemeindehaushalts durchzuführen. Die Gemeinden sind eher dazu bereit, wenn die Beiträge in etwa die Ver-

fahrenskosten decken. Andererseits wollen die Gemeinden auch keine großen Überschüsse vereinnahmen. Hauptziel ist immer, die Umlegung möglichst gerecht und zügig durchzuführen und damit bebauungsfähige Grundstücke zu schaffen.

Man kann die Zuteilungsberechnung nach verschiedenen Formeln durchführen. Immer muß sie so transparent sein, daß sie den Umlegungsbeteiligten verständlich gemacht werden kann.

2.6. Bauliche Anlagen, Aufwuchs

Auch bei der Schätzung von baulichen Anlagen (Gebäude, Zäune, Mauern) und Anpflanzungen (ohne kurzlebige Pflanzen wie Himbeeren etc.) durch entsprechende Sachverständige wirkt das Katasteramt durch Einweisung der Schätzer mit. In einigen Fällen hat es sich schon bewährt, die zu schätzenden Obstbäume in der Ortlichkeit und auf der Schätzungskarte einfach zu numerieren.

In der Regel wird dem Übernehmer von Bäumen nur der halbe Wert angerechnet. In Sonderfällen, falls der neue Eigentümer sich begründet weigert, den Aufwuchs des Nachbarn zu übernehmen, beseitigt ihn die Gemeinde auf ihre Kosten.

2.7. Anhörung der Beteiligten

In den Erörterungsterminen erleben die Beteiligten die Materie "Umlegung", die ihnen im allgemeinen noch sehr fremd ist, unmittelbar. Ich halte daher diese Anhörung, die stets vor dem ganzen Ausschuß erfolgt, für sehr wichtig. Man wird immer wieder gezwungen, sich in die Beteiligten und ihre Probleme hineinzudenken.

Aus meinen Erfahrungen empfehle ich, vor allem bei einer größeren Zahl von Eigentümern, zuerst einen allgemeinen Informationstermin für alle zu halten. Dabei kann der Gang eines Umlegungsverfahrens erläutert werden, und der Ausschuß testet die allgemeine Stimmung. In Einzelterminen wird dann jeder Eigentümer extra gehört. Falls aufgrund der ersten Anhörung der Zuteilungsentwurf geändert wird, sollen die unmittelbar Beteiligten mehrmals geladen werden, um ihnen die Sicherheit zu geben, daß nichts über ihren Kopf geschieht.

2.8. Umlegungsplan

Der Entwurf der Umlegungskarte geht zum Katasteramt zur endgültigen Flächenberechnung mit Hilfe der EDV. Dabei werden gleichzeitig die neuen Rahmenflurkarten über den neuen Zustand aufgestellt. Bei der graphischen Auswertung des Entwurfs wird hauptsächlich mit parallelen Breiten der Straßen und der Blöcke gearbeitet.

Differenzen gegenüber den Sollflächen werden eventuell durch Parallelverschiebung ausgeglichen, Spitzenbeträge durch Geldleistungen. Aus den EDV-Ergebnissen werden die Maße für den Absteckungsriß direkt entnommen.

Die Umlegungskarte enthält in unseren Verfahren außer dem neuen Bestand auch noch die alten (gekreuzten) Grenzen. Wir meinen, daß es den Beteiligten erleichtert, das neue Grundstück, welches in den Auszügen farbig angelegt ist, zu identifizieren.

2.9. Ortliche Übertragung ins Feld

Anhand der Absteckungsrisse werden die neuen Grenzen örtlich übertragen und abgemarkt. Nach Beendigung werden alle Eigentümer zu einem Einweisungstermin geladen, was sich sehr bewährt hat. Jedem werden dabei seine neuen Grenzpunkte, die auch zusätzlich durch Pfähle markiert sind, angezeigt. In diesem Zusammenhang werden noch viele Fragen gestellt, bezüglich des Berechnungsverfahrens, über die Bebauungsmöglichkeit. Gleichzeitig werden Vermessungsanträge zur weiteren Aufteilung der Zuteilungsgrundstücke und Lageplananträge angenommen. Die Teilungsvermessungen werden möglichst gleich miterledigt, sind aber gebührenmäßig streng zu trennen von den Umlegungskosten.

2.10. Vorwegnahme der Entscheidung

In 2 Fällen ist bisher von der Möglichkeit des § 76 und auch des § 71 (2) BBauG Gebrauch gemacht worden. Die Umlegungsausschüsse konnten sich lange nicht dazu durchringen, da die Vorwegnahme der Rechtskraft für einzelne Grundstücke zwangsläufig eine Doppelbuchung mit sich bringt. In erster Linie ist es jedoch ein Katasterproblem.

Wir sind von dem Prinzip ausgegangen, daß die neuen Grundstücke, für die die Teilrechtskraft festgestellt wird, in der Flurkarte ganz dargestellt werden. Einige Einwurfsstücke sind dann nur noch als Torso, aber mit voller alter Flurstücksnummer, enthalten. Sie sind jedoch in der Zuteilungskarte, die alt und neu enthält, voll dargestellt und der Sollanspruch jedes Eigentümers ist im Umlegungsverzeichnis bzw. entwurf festgehalten. Insofern ist die Möglichkeit, die in Einzelfällen wesentlich zur Beschleunigung beiträgt, zu begrüßen und soll in Zukunft öfter angewandt werden.

Die Möglichkeit der vorzeitigen Besitzeinweisung nach § 77 soll hier nur am Rande erwähnt werden. Dabei tauchen Fragen der Nutzungsentschädigung für die Eigentümer von Gärten etc. auf, die der Umlegungsausschuß regeln muß.

2.11. Widersprüche

Ganz ohne Widersprüche der Beteiligten werden wohl nur wenige Verfahren laufen. In der Regel richten sich die Widersprüche aber gegen Bewertungsfragen und halten damit die Rechtskraft des Umlegungsplanes, auch im Hinblick auf die anderen nicht widersprechenden Eigentümer, nicht auf.

Alle Widersprucherhebenden werden zur Erörterung ihres Widerspruchs vor den Umlegungsausschuß geladen. Ein großer Teil erledigt sich dort, da es manchmal nur Mißverständnisse sind, die in mündlicher Verhandlung am besten ausgeräumt werden können. Für die übrigen Fälle erarbeitet der Ausschuß die Widerspruchsbescheide. Im weiteren Rechtszug folgt dann die Klage vor der Baulandkammer. Es empfiehlt sich sehr, auch als Vermessungs- bzw. Bewertungsfachmann, an diesen Sitzungen der Kammer teilzunehmen, um einmal die Position des Umlegungsausschusses zu stärken und zum anderen aus der Argumentation des Gerichts neue Erfahrungen für die praktische Arbeit zu sammeln. Leider sind die Kammern (aus meiner Erfahrung) nicht sehr entscheidungsfreudig und suchen eher einen Vergleich herbeizuführen.

2.12. Katasterberichtigung

Die sofortige Fortführung des Katasters nach endgültiger Rechtskraft des Umlegungsplanes macht keine Schwierigkeiten. Die neuen Rahmenflurkarten sind (2.8) bereits erstellt, ebenso die Vermessungsrisse. Es bleibt nur die Fortführung der Katasterbücher noch übrig.

3. Zusammenfassung

Das Katasteramt Osterode am Harz hat bisher an der Durchführung von 14 Umlegungsverfahren innerhalb von 5 Jahren in der oben beschriebenen Weise mitgewirkt. Zur Zeit laufen 9 Verfahren. Sie verteilen sich auf Städte und auf größere und kleinere Landgemeinden.

Die Teamarbeit zwischen der Gemeinde als Umlegungsstelle, dem Umlegungsausschuß, dem Katasteramt und dem Planer (freischaffender Architekt) hat sich im großen und ganzen bewährt. Personalmäßig ist allerdings ein Katasteramt mittlerer Größe damit restlos ausgelastet. Der Idealfall, daß die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses beim Katasteramt eingerichtet ist, läßt sich meines Erachtens nur bei größeren Ämtern verwirklichen, die dann eine besondere Abteilung für Bodenordnung bilden können.