9. Wirksamwerden des Umlegungsplans

9.1 Bekanntmachung des Beschlusses über die Aufstellung des Umlegungsplans, Einsichtnahme (§ 69 BauGB)

9.1.1

[1]Die Umlegungsstelle veranlasst die ortsübliche sowie die zusätzliche Bekanntmachung im Internet (Nr. 19.1) des Beschlusses über die Aufstellung des Umlegungsplans. [2]Die Gemeinde ist zu bitten, einen Nachweis der ortsüblichen Bekanntmachung der Umlegungsstelle zuzuleiten.

9.1.2

In der Bekanntmachung ist mindestens anzugeben:

a) der Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans,

b) an welcher Stelle der Umlegungsplan eingesehen werden kann,

c) dass für die Einsicht ein berechtigtes Interesse darzulegen ist,

d) dass die Anmeldung von Rechten nach § 48 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgelaufen ist,

e) dass gemäß § 70 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Umlegungsplan den Beteiligten auszugsweise zugestellt wird.

9.1.3

[1]Der Umlegungsplan ist gemäß § 75 BauGB bis zur Berichtigung des Grundbuchs zur Einsichtnahme bereitzuhalten. [2]Grundsätzlich ist als Stelle zur Einsichtnahme die Umlegungsstelle zu benennen. [3]Die Einsicht ist jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt. [4]Die Einsichtnahme ist zu dokumentieren. [5]Insbesondere ist den Beteiligten nach § 48 BauGB insoweit Einsicht zu gewähren, dass sie ihre Ansprüche bezüglich der gesamten Neuordnung des Umlegungsgebiets überprüfen können.

9.1.4

Wird der Umlegungsplan vor seiner Unanfechtbarkeit geändert, kann gemäß § 70 Abs. 2 BauGB die Bekanntmachung auf die von der Änderung Betroffene beschränkt werden.

9.2 Zustellung der Auszüge an die Beteiligten (§ 70 BauGB)

9.2.1

[1]Den Beteiligten ist ein ihre Rechte betreffender Auszug aus dem Umlegungsplan mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zuzustellen. [2]Dabei ist darauf hinzuweisen, wo der Umlegungsplan eingesehen werden kann und dass für die Einsichtnahme ein berechtigtes Interesse darzulegen ist.

9.2.2

Die Eigentümer erhalten jeweils für ihren Bestand einen Auszug aus dem Umlegungsplan.

9.2.3

Die Rechtsinhaber erhalten jeweils einen ihre Rechte betreffenden Auszug aus dem Umlegungsplan.

9.2.4

[1]Um die Zustellung rechtswirksam nachweisen zu können, ist der Auszug mittels Postzustellungsurkunde nach Art. 3 des Bayerischen Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetzes (VwZVG) zuzustellen (Nr. 19.2.2). [2]In Ausnahmefällen kann die Zustellung auch durch die Behörde nach Art. 5 VwZVG erfolgen. [3]In beiden Fällen ist auf die Eindeutigkeit des Aktenzeichens zu achten.

9.2.5

Ist im Grundbuch die Anordnung der Zwangsversteigerung oder der Zwangsverwaltung eingetragen, ist dem Vollstreckungsgericht von dem Umlegungsverzeichnis Kenntnis zu geben, soweit dieses das Grundstück, das Gegenstand des Vollstreckungsverfahrens ist, und die daran bestehenden Rechte betrifft.

9.2.6

[1]Zwischen der Aufstellung und dem Inkrafttreten des Umlegungsplans kann die Umlegungsstelle aufgrund begründeter Widersprüche oder erkannter Unrichtigkeiten den Umlegungsplan ändern. [2]Der geänderte Umlegungsplan ist allen Betroffenen auszugsweise erneut bekannt zu geben.

9.3 Vermessung und Abmarkung der Zuteilungsgrundstücke

9.3.1

[1]Die Absicht, Vermessungs- und Abmarkungsarbeiten auszuführen, ist den Eigentümern oder gegebenenfalls den Besitzern vorher bekannt zu geben (§ 209 Abs. 1 Satz 2 BauGB und Art. 10 Abs. 2 AbmG). [2]Die Vorschriften über die Fertigung von Abmarkungsprotokollen und die Erteilung von Abmarkungsbescheiden sind gemäß Art. 17 Abs. 5 AbmG nicht anzuwenden. [5]Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach dem Abmarkungsgesetz.

9.3.2

[1]Abmarkungsarbeiten an der Umfangsgrenze, zum Beispiel Einschalten von Läufergrenzpunkten, richten sich für die außenliegenden Beteiligten nach Art. 4 AbmG ausschließlich nach dem Abmarkungsgesetz, da diese keine Beteiligten im Sinne von § 48 BauGB in der Umlegung sind. [2]Damit sind in diesen Fällen insbesondere der Abmarkungstermin nach Art. 15 AbmG den Beteiligten anzukündigen und Abmarkungsprotokolle nach Art. 17 Abs. 1 AbmG sowie gegebenenfalls Abmarkungsbescheide nach Art. 17 Abs. 2 AbmG zu erstellen.

9.3.3

[1]Die Grenzen der Zuteilungsgrundstücke sollen den Eigentümern bis zum Ablauf der Frist für die Einlegung von Rechtsbehelfen gegen den Umlegungsplan in der Örtlichkeit vorgewiesen werden. [2]Bis zu diesem Termin sind die neuen Grundstücke insbesondere unter Beachtung der Art. 6 und 7 AbmG abzumarken. [3]Mit dem Inkrafttreten des Umlegungsplans nach § 71 BauGB wird eine vorgezogene Abmarkung gemäß Art. 7 Abs. 2 AbmG rechtswirksam.

9.3.4

[1]Wenn die Abmarkung auf Antrag gemäß Art. 7 Abs. 3 AbmG für das ganze Umlegungsgebiet oder für Teile zurückgestellt wird, ist sie in der Regel nach Beendigung der Erschließungsbaumaßnahmen nachzuholen. [2]Kann die Abmarkung nicht vor dem Inkrafttreten des Umlegungsplans abgeschlossen werden, richtet sich das Verfahren, einschließlich der Erstellung von Abmarkungsprotokollen und Abmarkungsbescheiden gemäß Art. 17 AbmG, ausschließlich nach dem Abmarkungsgesetz.

9.4 Inkrafttreten des Umlegungsplans (§ 71 BauGB) und Wirkung der Bekanntmachung (§ 72 BauGB)

9.4.1

[1]Die Umlegungsstelle stellt den Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans fest. [2]Dieser Zeitpunkt ist,

a) wenn kein Rechtsbehelf eingelegt wurde oder Rechtsbehelfe nur gegen die Höhe der Geldabfindung eingelegt wurden, der Beginn des ersten Tages nach Ablauf der Rechtsbehelfsfrist in Folge der zuletzt bewirkten Zustellung an sämtliche Beteiligte,

b) wenn sonst Rechtsbehelfe eingelegt wurden, der Zeitpunkt, in dem diese sämtlich erledigt sind durch

aa) den Eintritt der Bestandskraft von Widerspruchsbescheiden,

bb) die Rechtskraft nicht stattgebender gerichtlicher Entscheidungen oder

cc) den wirksamen Zugang von Erklärungen zur Rechtsbehelfsrücknahme nach Ablauf der Rechtsbehelfsfrist.

c) wenn sämtliche Beteiligte auf Rechtsbehelfe schriftlich oder zur Niederschrift verzichtet haben, der Zeitpunkt, zu dem der letzte Verzicht schriftlich oder zur Niederschrift wirksam erklärt wurde.

9.4.2

[1]Wenn der Umlegungsplan trotz eines eingelegten Rechtsbehelfs gegen eine Geldabfindung in Kraft gesetzt werden soll, hat die Umlegungsstelle zu prüfen, ob die Tatsache der Geldabfindung selbst oder nur deren Höhe angefochten wird, zum Beispiel bei Geldabfindungen gemäß § 59 Abs. 4 bis 6, §§ 60 und 61 BauGB. [2]Richtet sich der Rechtsbehelf gegen die Tatsache der Geldabfindung selbst, ist die Unanfechtbarkeit nicht gegeben.

9.4.3

[1]Die Umlegungsstelle veranlasst umgehend nach Eintritt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans oder des Teilumlegungsplans die ortsübliche sowie die zusätzliche Bekanntmachung im Internet (Nr. 19.1) des Zeitpunkts der Unanfechtbarkeit. [2]Dabei ist die Gemeinde zu bitten, einen Nachweis der ortsüblichen Bekanntmachung der Umlegungsstelle zuzuleiten.

9.4.4

[1]Am Tag der Bekanntmachung tritt gemäß § 72 Abs. 1 BauGB der Umlegungsplan in Kraft. [2]Mit der Bekanntmachung nach § 71 BauGB wird der bisherige Rechtszustand durch den in dem Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt. [3]Die Bekanntmachung schließt die Einweisung der neuen Eigentümer in den Besitz der zugeteilten Flurstücke ein. [4]Gemäß § 64 Abs. 2 BauGB werden mit der Bekanntmachung nach § 71 BauGB die im Umlegungsplan festgesetzten Geldleistungen zur Zahlung fällig. [5]Nach § 64 Abs. 1 BauGB ist die Gemeinde Gläubigerin und Schuldnerin dieser Geldleistungen. [6]Weitere Regelungen zu den Geldleistungen enthalten die §§ 64 und 65 BauGB. [7]Mit der Bekanntmachung nach § 71 BauGB endet die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB. [8]Die Gemeinde hat den Umlegungsplan zu vollziehen, sobald seine Unanfechtbarkeit nach § 71 BauGB bekannt gemacht worden ist. [9]Sie hat den Beteiligten die neuen Besitz- und Nutzungsrechte, erforderlichenfalls mit den Mitteln des Verwaltungszwangs, zu verschaffen (§ 72 Abs. 2 BauGB). [10]Die Beteiligten müssen ihre neuen Ansprüche nicht privatrechtlich durchsetzen, sondern haben einen öffentlich-rechtlichen Anspruch auf Vollzug des Umlegungsplans.

9.4.5

[1]Vor der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans können räumliche und sachliche Teile des Umlegungsplans durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden (§ 71 Abs. 2 BauGB), wenn sich die Entscheidung über eingelegte Rechtsbehelfe auf diese Teile des Umlegungsplans nicht auswirken kann. [2]Personen, die Rechtsbehelfe eingelegt haben, sind von der Inkraftsetzung zu unterrichten. [3]Ein teilweises Inkraftsetzen des Umlegungsplans (Teilinkraftsetzung) ist vom Teilumlegungsplan (Nrn. 8.1 und 8.3.2) zu unterscheiden. [4]Die Teilinkraftsetzung kann zweckmäßig sein, wenn das Inkraftsetzen des gesamten Umlegungsplans durch Rechtsbehelfe verzögert wird und diese Rechtsbehelfe Teile des Umlegungsplans nicht berühren. [5]Die Inkraftsetzung eines räumlichen Teils des Umlegungsplans umfasst alle Festsetzungen des Umlegungsplans in diesem Gebiet. [6]Die Inkraftsetzung sachlicher Teile des Umlegungsplans bezieht sich

dagegen in der Regel räumlich auf das gesamte Umlegungsgebiet, umfasst aber die Festsetzungen des Umlegungsplans nur teilweise. [7]Bei der Teilinkraftsetzung sind Doppelbuchungen zu vermeiden. [8]Die Bekanntmachung über den Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit räumlicher und sachlicher Teile des Umlegungsplans muss eindeutig die Teile des Umlegungsplans bezeichnen, die vorzeitig in Kraft gesetzt werden.

9.4.6

[1]Die in Nr. 3.3 genannten Stellen sind über die Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans in Kenntnis zu setzen, sofern sie nicht gesondert unterrichtet werden. [2]Zusätzlich sind dem Gutachterausschuss der Kreisverwaltungsbehörde die nach § 195 Abs. 1 BauGB erforderlichen Unterlagen zu übermitteln.

9.5 Grunderwerbsteuer und Grundsteuer

9.5.1 Grunderwerbsteuer

9.5.1.1

[1]Erwerbsvorgänge in Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch unterliegen der Grunderwerbsteuer, soweit sie nicht nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. b oder § 3 Nr. 1 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) von der Besteuerung ausgenommen sind. [2]Die Grunderwerbsteuerpflicht entsteht mit dem Zeitpunkt der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans (§ 72 Abs. 1 BauGB).

9.5.1.2

[1]Mit der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans, jedoch spätestens innerhalb von zwei Wochen (§ 18 Abs. 3 Satz 1 GrEStG) hat die Umlegungsstelle dem für die Besteuerung zuständigen Finanzamt Anzeige über einen Wechsel im Grundeigentum zu erstatten sowie die Ausstellung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung gemäß § 22 GrEStG zu beantragen. [2]Die Anzeige ist auch vorzunehmen, wenn der Rechtsvorgang von der Besteuerung ausgenommen ist (§ 18 Abs. 3 Satz 2 GrEStG). [3]Sätze 1 und 2 gelten sinngemäß für die Vorwegnahme der Entscheidung nach § 76 BauGB und den Vollzug eines Teilumlegungsplans nach § 71 Abs. 2 BauGB.

9.5.1.3

[1]Zur Beantragung der Unbedenklichkeitsbescheinigung hat die Umlegungsstelle der Grunderwerbsteuerstelle des zuständigen Finanzamts den Zeitpunkt des Beginns der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans mitzuteilen, einen Auszug aus dem Umlegungsverzeichnis ohne die Abteilungen II und III des Grundbuchs sowie ohne sonstige Rechte und eine Aufstellung über die Soll- und Mehrzuteilungen vorzulegen. [2]Die Unterlagen nach Satz 1 treten an die Stelle des Anzeigevordrucks der Veräußerungsanzeige nach § 18 GrEStG. [3]Über Änderungen nach der Erstattung der Anzeige sowie bei Änderungen des Umlegungsplans (§ 73 BauGB) informiert die Umlegungsstelle umgehend das Finanzamt.

9.5.1.4

[1]Das Finanzamt übersendet die Unbedenklichkeitsbescheinigung an das Grundbuchamt. [2]Die Umlegungsstelle erhält durch das Finanzamt einen Abdruck.

9.5.2 Grundsteuer

9.5.2.1

Die Grundsteuerpflicht für Flächen im Umlegungsverfahren geht mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten über.

9.5.2.2

[1]Mit der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans hat die Umlegungsstelle der Bewertungsstelle des für die Besteuerung zuständigen Finanzamts Anzeige über einen Wechsel im Grundeigentum zu erstatten (§ 29 Abs. 3 und § 229 Abs. 3 des Bewertungsgesetzes – BewG). [2]Dies gilt

auch für den Vollzug eines Teilumlegungsplans nach § 71 Abs. 2 BauGB, die Vorwegnahme der Entscheidung (Nr. 10) nach § 76 BauGB oder den Beschluss einer vorzeitigen Besitzeinweisung (Nr. 11) nach § 77 BauGB.

9.6 Berichtigung der öffentlichen Bücher (§ 74 BauGB)

9.6.1

[1]Mit der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit ist das Liegenschaftskataster zu berichtigen. [2]Grundlage ist dabei der zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignete Umlegungsplan (§ 66 Abs. 2 Satz 2 BauGB). [3]Dabei sind die hinfällig gewordenen Beteiligungsvermerke zu löschen.

9.6.2

[1]Danach erhält das Grundbuchamt mit den einschlägigen Unterlagen zeitnah von der Umlegungsstelle

a) eine beglaubigte Abschrift der Bekanntmachung gemäß § 71 BauGB,

b) eine beglaubigte Ausfertigung des Umlegungsplans,

mit dem Ersuchen, die Rechtsänderungen in das Grundbuch einzutragen sowie den Umlegungsvermerk im Grundbuch zu löschen. [2]Die Umlegungsstelle bittet das Grundbuchamt um Mitteilung gemäß § 55 GBO, sobald die Eintragung aufgrund von § 38 GBO erfolgt ist.

9.6.3

[1]Bis zur Berichtigung des Liegenschaftskatasters dient der Umlegungsplan als amtliches Verzeichnis der Grundstücke im Sinne des § 2 Abs. 2 GBO. [2]Bis zur Berichtigung des Grundbuchs ist die Einsicht in den Umlegungsplan jedermann gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt (§ 75 BauGB in Verbindung mit § 12 GBO). [3]Die Einsichtnahme ist zu dokumentieren. [4]Bis zur Abgabe des Umlegungsplans an das Grundbuchamt ist das Umlegungsverzeichnis hinsichtlich aller eingetretenen Rechtsänderungen fortzuführen.

9.6.4

Mit dem Abschluss aller Rechtsbehelfs- oder Rechtsmittelverfahren und der Berichtigung der öffentlichen Bücher endet das Verfahren, die Übertragung der Befugnisse sowie die Zuständigkeit der unteren Vermessungsbehörde als Umlegungsstelle.

9.7 Verfahrensunterlagen

[1]Der Umlegungsplan und die sonstigen Unterlagen zur Fortführung des Liegenschaftskatasters sind mit ihren begründenden Unterlagen dauerhaft zu archivieren. [2]Alle sonstigen Nebenakten sind zehn Jahre aufzubewahren.

9.8 Änderung des Umlegungsplans (§ 73 BauGB)

9.8.1

[1]Der Umlegungsplan kann unter den Voraussetzungen des § 73 BauGB auch nach Eintritt der Unanfechtbarkeit geändert werden. [2]Eine Änderung ist jedoch nur im sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Umlegung und dem sie begleitenden Bebauungsplanverfahren zulässig. [3]Sachlich müssen die gleichen materiellen Voraussetzungen gegeben sein, wie für ein neues Umlegungsverfahren einschließlich einer erneuten Übertragung.

9.8.2

[1]Das Verfahren zur Änderung des Umlegungsplans gemäß § 73 BauGB ist kein neues, selbstständiges Umlegungsverfahren. [2]Die Änderung des Umlegungsplans umfasst die Verfahrensschritte gemäß Nrn. 8.1 bis 9.6. [3]Die Dokumentation der Änderung hat so zu erfolgen, dass Gegenstand und Zeitpunkt der Änderung nachvollziehbar sind.

9.8.3

[1]Die Berichtigung von Schreibfehlern, Rechenfehlern und ähnlichen offensichtlichen Unrichtigkeiten ist keine Änderung des Umlegungsplans. [2]Sie fällt unter die Berichtigungsregelung des Art. 42 BayVwVfG. [3]Sie kann von Amts wegen oder auf Antrag im Umlegungsplan vorgenommen werden. [4]Offensichtliche Unrichtigkeiten müssen aus dem Inhalt für jedermann ohne Weiteres ersichtlich sein. [5]Der Berichtigungsbegriff umfasst folglich Änderungen, die einfach zu ermitteln sind oder deren sinnentstellender oder sinnverändernder Charakter aus dem Gesamtzusammenhang unschwer zu erkennen ist. [6]Hierzu zählen auch Software- oder Dateneingabefehler. [7]Die fehlende Übereinstimmung eines Auszugs aus dem Umlegungsplan mit der Urschrift des Umlegungsplans zählt hingegen nicht hinzu. [8]Im Zweifelsfall sind vor der Berichtigung die davon Betroffenen zu hören. [9]Die Berichtigung wirkt auf den Zeitpunkt des Erlasses des ursprünglichen Umlegungsplans zurück. [10]Sie ist kein eigenständiger Verwaltungsakt und eröffnet daher keine neuen Rechtsbehelfe und Rechtsbehelfsfristen gegen den berichtigten Umlegungsplan.