BayUmlR: 2130.0-F Richtlinie über die Bearbeitung von Umlegungen und vereinfachten Umlegungen im Freistaat Bayern nach dem Baugesetzbuch bei Übertragung auf die unteren Vermessungsbehörden (Bayerische Umlegungsrichtlinie – BayUmlR) Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat vom 2. Dezember 2022, Az. 74-VM 1014-1/7 (BayMBl. Nr. 713)

2130.0-F

Richtlinie über die Bearbeitung von Umlegungen und vereinfachten Umlegungen im Freistaat Bayern nach dem Baugesetzbuch bei Übertragung auf die unteren Vermessungsbehörden (Bayerische Umlegungsrichtlinie – BayUmlR)

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat vom 2. Dezember 2022, Az. 74-VM 1014-1/7 (BayMBl. Nr. 713)

Zitiervorschlag: Bayerische Umlegungsrichtlinie (BayUmlR) vom 2. Dezember 2022 (BayMBl. Nr. 713), die durch Bekanntmachung vom 16. April 2025 (BayMBl. Nr. 189) geändert worden ist

Teil 1
Gesetzliche Grundlage, Zuständigkeit

1. Gesetzliche Grundlage, Zuständigkeit

[1]Die Gemeinde kann ihre Befugnis zur Durchführung

a) der Umlegung nach § 46 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) und

b) der vereinfachten Umlegung nach § 80 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 46 Abs. 4 BauGB

auf eine andere geeignete Behörde übertragen.

[2]Eine andere geeignete Behörde ist das jeweils örtlich zuständige Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (untere Vermessungsbehörde). [3]Die Bestimmungen dieser Bekanntmachung sind bei allen Umlegungen und vereinfachten Umlegungen anzuwenden, die der unteren Vermessungsbehörde übertragen werden.

Teil 2
Umlegung nach §§ 45 bis 79 BauGB

2. Voraussetzungen

2.1 Zweck (§ 45 Satz 1 BauGB) und Planungsvoraussetzungen (§ 45 Satz 2 in Verbindung mit § 47 Abs. 2 BauGB)

[1]Zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten können bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. [2]Die Umlegung kann im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB, wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung oder einem einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergeben, durchgeführt werden. [3]Die Einleitung der Umlegung für den Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann auch vor dessen Aufstellung erfolgen (§ 47 Abs. 2 Satz 1 BauGB). [4]Grenzt ein Bebauungsplan an den Innenbereich nach § 34 BauGB an, so ist es zulässig, Grundstücke aus beiden Bereichen in einem Umlegungsverfahren zu ordnen. [5]Liegt im Außenbereich ein einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB vor, so gehen dessen Regelungen denen des § 35 BauGB vor.

2.2 Zulässigkeit der Umlegung

2.2.1

[1]Ist eine Bodenordnung vorgesehen, so hat eine mögliche privatrechtliche Gesamtlösung grundsätzlich Vorrang vor einer Umlegung. [2]Liegen zum Zeitpunkt der Anordnung der Umlegung für die bodenordnerischen Maßnahmen abschließende privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Vereinbarungen vor, die den Inhalt der Umlegung vollständig regeln, bleibt kein Raum für die Durchführung einer Umlegung.

2.2.2

Die Umlegung ist grundsätzlich zulässig, wenn folgende Prinzipien für das Umlegungsverfahren in seiner Gesamtheit erfüllt sind:

a) Erforderlichkeit
Die Umlegung ist nur dann erforderlich, wenn sie sich, bezogen auf das Umlegungsgebiet, als notwendig erweist, um die Grundstücke entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen oder den sonstigen geltenden Regelungen (§ 45 Satz 2 BauGB) bebauen zu können.

b) Privatnützigkeit
Die Bodenordnungsmaßnahmen dienen neben dem öffentlichen Interesse überwiegend dem Ausgleich der privaten Belange untereinander (Privatnützigkeitsprinzip).

c) Erhaltung des Grundeigentums
Das Grundeigentum darf in der Substanz nicht grundsätzlich vermindert werden (Konservationsprinzip).

d) Solidarität
Die Gemeinbedarfsflächen (§ 55 Abs. 2 BauGB) sind in der Regel von allen Grundstückseigentümern anteilig aufzubringen (Solidaritätsprinzip).

e) Zweckmäßigkeit
Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe zweckmäßig zu gestalten sowie ihre rechtlichen Verhältnisse entsprechend den städtebaulichen Rahmenbedingungen zu regeln (Konformitätsprinzip).

2.3 Anordnung (§ 46 Abs. 1 BauGB)

[1]Die Umlegung ist von der Gemeinde anzuordnen. [2]Der Anordnungsbeschluss muss das Gebiet bezeichnen, in dem die Umlegung für erforderlich gehalten wird. [3]Umfasst die Anordnung nicht den gesamten Umfang des zugrundeliegenden Bebauungsplans oder Teilbereiche mehrerer Bebauungspläne, ist das Umlegungsgebiet durch die Gemeinde genauer zu beschreiben. [4]Eine parzellengenaue Beschreibung der Abgrenzung des Umlegungsgebiets ist nicht erforderlich und würde die Anordnung räumlich beschränken. [5]Die Anordnung kann jedoch nur das eigene Gemeindegebiet (Art. 10 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung – GO) umfassen. [6]Änderungen einer Gemeindegrenze können nicht im Umlegungsverfahren herbeigeführt werden.

2.4 Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung (§ 46 Abs. 4 BauGB)

[1]Beschließt die Gemeinde die Übertragung der Befugnis zur Durchführung, ist vor Abschluss der Vereinbarung die Zulässigkeit (Nr. 2.2) der Umlegung durch die untere Vermessungsbehörde zu prüfen. [2]Ist in den Fällen des § 45 Satz 2 Nr. 1 BauGB der Bebauungsplan noch nicht aufgestellt, muss vor Übertragung der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und ortsüblich bekannt gemacht sein. [3]Die Planung muss soweit konkretisiert sein, dass die Zulässigkeitsprüfung vollumfänglich durchgeführt werden kann. [4]Erweist sich die Umlegung als unzulässig, ist die Gemeinde hierüber zu informieren und die Übertragung abzulehnen. [5]Für die Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung einschließlich der Mitwirkungsrechte der Gemeinde ist zwischen der unteren Vermessungsbehörde und der Gemeinde eine Vereinbarung abzuschließen (Anlage 1).

2.4.1

[1]Bei Abschluss der Vereinbarung hat die Gemeinde folgende Unterlagen zu übergeben:

a) eine beglaubigte Abschrift des Beschlusses über die Anordnung der Umlegung, aus dem der räumliche und sachliche Umfang der Übertragung hervorgeht,

b) eine beglaubigte Abschrift des Beschlusses über die Übertragung der Umlegungsbefugnis,

c) wenn die Umlegung im Geltungsbereich eines bereits aufgestellten Bebauungsplans durchgeführt werden soll, den gesamten Bebauungsplan,

d) wenn die Einleitung der Umlegung gemäß § 47 Abs. 2 BauGB vor der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen soll, eine beglaubigte Abschrift des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit dem konkreten Planungsstand,

e) wenn die Umlegung in einem Gebiet im Sinne von § 34 BauGB durchgeführt werden soll, die vorhandenen Satzungsbeschlüsse gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.

[2]Die Gemeinde und die untere Vermessungsbehörde erhalten jeweils eine Ausfertigung der Vereinbarung. [3]Mit der Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung wird die untere Vermessungsbehörde Umlegungsstelle im Sinne von § 46 Abs. 1 BauGB. [4]Dies schließt die Zuständigkeit eines Umlegungsausschusses gemäß § 46 Abs. 2 BauGB für die betreffende Umlegung aus.

2.5 Anhörung der Eigentümer (§ 47 Abs. 1 BauGB)

[1]Vor der Einleitung der Umlegung sind die beteiligten Eigentümer anzuhören. [2]Dabei sollen die Grundzüge der Umlegung erläutert und die einzelnen Verfahrensschritte erklärt werden. [3]Die Anhörung erfolgt in der Regel im Rahmen einer Informationsveranstaltung, die von der Gemeinde in Abstimmung mit der unteren Vermessungsbehörde durchzuführen ist, oder in Einzelgesprächen mit den Eigentümern. [4]Findet die Anhörung erst nach Übertragung der Befugnis zur Durchführung auf die untere Vermessungsbehörde statt, erfolgt die Einladung zum Anhörungstermin durch diese. [5]Beim Anhörungstermin ist ein Anwesenheitsnachweis zu führen. [6]Bereits für die Einladung zum Anhörungstermin sind die Anschriften der beteiligten Grundstückseigentümer im Liegenschaftskataster zu überprüfen und, soweit erforderlich, zu aktualisieren. [7]Im Ausnahmefall kann die Anhörung auch schriftlich erfolgen. [8]Abweichend von Satz 3 kann die Anhörung auch mit Einwilligung der zur Teilnahme Berechtigten durch eine Video- oder Telefonkonferenz erfolgen.

2.6 Zusammenarbeit mit der Gemeinde

Unbeschadet der vereinbarten Mitwirkungsrechte der Gemeinde ist die Umlegung im Hinblick auf die Bauleitplanung und die finanziellen Auswirkungen in enger Abstimmung mit der Gemeinde durchzuführen.

3. Einleitung der Umlegung, Umlegungsbeschluss

3.1 Erlass (§ 47 Abs. 1 BauGB)

3.1.1

[1]Vor der Einleitung der Umlegung hat die untere Vermessungsbehörde als Umlegungsstelle festzustellen, dass das Verfahren rechtlich zulässig ist. [2]Stellt die Umlegungsstelle die Unzulässigkeit der Umlegung fest, darf die Umlegung nicht eingeleitet werden. [3]Die Umlegungsstelle trägt hierfür die Verantwortung. [4]Die Umlegungsstelle hat die Gemeinde darüber zu informieren und zu bitten, die Rahmenbedingungen anzupassen oder die Umlegungsanordnung aufzuheben.

3.1.2

[1]Sind die Voraussetzungen gemäß Nrn. 2.1 bis 2.5 erfüllt, ist der Umlegungsbeschluss zu erlassen. [2]Im Umlegungsbeschluss sind die Umlegungsanordnung nach § 46 Abs. 1 BauGB und eine Übertragung nach §

46 Abs. 4 BauGB jeweils mit Datum zu benennen. [3]Auf die durchgeführte Anhörung der Eigentümer ist hinzuweisen.

3.1.3

[1]Das Umlegungsgebiet ist nach Absprache mit der Gemeinde zweckmäßig zu begrenzen. [2]Es kann nach § 52 Abs. 1 BauGB aus getrennt liegenden Flächen bestehen, zum Beispiel, wenn eine Umlegung für Flächen aus mehreren Bebauungsplänen oder für Flächen aus einem Gebiet im Sinne von § 34 BauGB und einem Bebauungsplan durchgeführt werden soll. [3]Im Umlegungsbeschluss sind die im Umlegungsgebiet liegenden Grundstücke (Einwurfsgrundstücke) unter Angabe von Flurstücksnummer und Gemarkung einzeln aufzuführen. [4]Werden Flurstücke nur teilweise einbezogen, ist bei den betroffenen Flurstücken im Umlegungsbeschluss ein entsprechender Hinweis anzubringen. [5]Die Umfangsgrenzen des Umlegungsgebietes sind im Umlegungsbeschluss eindeutig zu beschreiben. [6]Eine geeignete Übersichtskarte ist beizufügen.

3.1.4

[1]Werden Flurstücke nur teilweise einbezogen, ist eine vorherige Zerlegung in der Regel nicht notwendig. [2]Sie ist jedoch bei einer Zustimmung der Eigentümer oder, wenn die Umlegung eine längere Bearbeitungsdauer erwarten lässt, sinnvoll. [3]Ansonsten soll die Zerlegung regelmäßig im Rahmen der Umlegung erfolgen.

3.1.5

Bis zum Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans gemäß § 66 Abs. 1 BauGB kann das Umlegungsgebiet durch erneuten Umlegungsbeschluss geändert werden.

3.1.6

Nach Erlass des Umlegungsbeschlusses sind die in das Umlegungsgebiet einbezogenen Flurstücke im Liegenschaftskataster und im Grundbuch (Nr. 3.3 Buchst. b) mit einem Umlegungsvermerk auszuweisen.

3.2 Bekanntmachung (§ 50 Abs. 1 BauGB)

3.2.1

[1]Die Umlegungsstelle veranlasst unverzüglich bei der Gemeinde die ortsübliche Bekanntmachung (Art. 27 Abs. 2 GO in Verbindung mit Art. 41 Abs. 4 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes – BayVwVfG) des Umlegungsbeschlusses und gegebenenfalls gefasster Änderungsbeschlüsse. [2]Dabei ist die Gemeinde zu bitten, der Umlegungsstelle einen Nachweis der Bekanntmachung zuzuleiten. [3]In der Bekanntmachung ist der Umlegungsbeschluss gegebenenfalls mit Angaben zur Möglichkeit der Einsichtnahme in die Übersichtskarte (Art. 27 Abs. 2 Satz 2 GO) aufzuführen. [4]Auf die Bestimmungen und die Rechtsfolgen der § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, § 48 Abs. 1 bis 3, §§ 49, 50 Abs. 2 bis 4, §§ 51 und 209 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist besonders hinzuweisen. [5]Die Aufforderung im Sinne des § 50 Abs. 2 BauGB ist dabei aufzunehmen. [6]Die Bekanntmachung muss eine Rechtsbehelfsbelehrung beinhalten und ist mit Dienstsiegel und Unterschrift zu versehen. [7]Im Übrigen gilt Nr. 19.1.

3.2.2

[1]Bei unwesentlichen Änderungen des Umlegungsgebietes ist gemäß § 52 Abs. 3 BauGB eine ortsübliche Bekanntmachung nicht erforderlich, die Änderung wird in diesem Fall mit der Bekanntmachung an die Eigentümer der betroffenen Grundstücke wirksam. [2]Änderungen im Umfang des Umlegungsgebietes sind unwesentlich, wenn die Auswirkungen auf die Umlegung gering sind, insbesondere, wenn sie keinen oder nur geringen Einfluss auf die Wertverhältnisse und die Zuteilungsansprüche der anderen Verfahrensbeteiligten haben.

3.3 Mitteilungen (§ 54 Abs. 1 und 3 BauGB)

[1]Eine Ausfertigung des Umlegungsbeschlusses erhalten

a) die Gemeinde,

b) das Amtsgericht (Grundbuchamt) mit dem Ersuchen um Eintragung des Umlegungsvermerks nach § 54 Abs. 1 Satz 2 BauGB und um Benachrichtigung über alle Eintragungen gemäß § 54 Abs. 2 BauGB und Nr. XVIII 8 der Anordnung über Mitteilungen in Zivilsachen (MiZi),

c) das Amtsgericht (Vollstreckungsgericht), wenn für ein Grundstück im Umlegungsgebiet die Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung im Grundbuch eingetragen ist (§ 54 Abs. 3 BauGB),

d) die untere Bauaufsichtsbehörde mit der Bitte um Einholung einer Genehmigung bei Anträgen nach § 51 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB,

e) bei einem laufenden Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz das Amt für Ländliche Entwicklung.

[2]Soweit zweckdienlich kann der Umlegungsbeschluss weiteren Stellen oder Personen zur Kenntnis gegeben werden; im Amtsgerichtsbezirk ansässige Notare sollen direkt oder über die Landesnotarkammer Bayern informiert werden. [3]Das Ersuchen um Eintragung des Umlegungsvermerks an das Grundbuchamt (Satz 1 Buchst. b) ist nach § 29 Abs. 3 der Grundbuchordnung (GBO) mit Unterschrift und Dienstsiegel zu versehen oder muss den Formvorgaben nach § 137 Abs. 2 GBO entsprechen.

3.4 Rechtswirkungen

3.4.1 Verfügungs- und Veränderungssperre (§ 51 BauGB)

[1]Die Verfügungs- und Veränderungssperre beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses und endet mit dem Tag der Bekanntmachung über den Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans gemäß § 71 Abs. 1 BauGB. [2]Die genehmigungspflichtigen Sachverhalte sind in § 51 Abs. 1 BauGB abschließend aufgezählt. [3]Über einen Antrag auf Genehmigung ist durch die Umlegungsstelle nach Maßgabe von § 51 Abs. 3 und 4 BauGB schriftlich zu entscheiden. [4]Die Genehmigungspflicht nach § 51 BauGB ersetzt die Genehmigungspflicht nach anderen Gesetzen oder anderen Vorschriften des Baugesetzbuches nicht. [5]Die Verfahren stehen selbständig nebeneinander. [6]Über die Genehmigung ist nach § 51 Abs. 3 Satz 2 BauGB innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Umlegungsstelle zu entscheiden. [7]Ist eine Prüfung des Antrags innerhalb dieser Frist nicht möglich, ist die Frist vor ihrem Ablauf um längstens drei Monate zu verlängern. [8]Wird innerhalb der Frist keine Entscheidung getroffen, gilt das Vorhaben als genehmigt (§ 51 Abs. 3 Satz 2, § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BauGB).

3.4.2 Allgemeines Vorkaufsrecht

Mit der Einleitung der Umlegung steht der Gemeinde gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem Umlegungsgebiet zu.

3.4.3 Duldungspflichten

[1]Eigentümer und Besitzer haben gemäß § 209 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu dulden, dass zur Durchführung der Umlegung Vermessungen, Boden- und Grundwasseruntersuchungen und ähnliche Arbeiten vorgenommen werden. [2]Die Durchführung der Arbeiten ist jeweils rechtzeitig vorher anzukündigen (Nr. 9.3.1).

3.4.4 Aufhebung des Umlegungsbeschlusses

[1]Sollte sich nach Einleitung der Umlegung auf Grund von Umständen oder weiterer Kriterien die Undurchführbarkeit des Verfahrens ergeben, so ist der Umlegungsbeschluss nach Anhörung der Beteiligten von der Umlegungsstelle formal aufzuheben. [2]Nr. 3.3 ist entsprechend anzuwenden.

4. Bestandskarte und Bestandsverzeichnis (§ 53 Abs. 1 BauGB)

4.1 Bestandskarte

[1]Die Bestandskarte ist mit dem Stand des Grundbuchs auf der Grundlage eines Auszugs aus der amtlichen Flurkarte anzufertigen. [2]Die amtliche Flurkarte ist vor der Erstellung des Auszugs daraufhin zu überprüfen,

ob die Gebäude einschließlich der Hausnummern und der tatsächlichen Nutzung vollständig nachgewiesen sind, und gegebenenfalls zu ergänzen. [3]Sofern es zweckdienlich ist, können in die Bestandskarte auch weitere Inhalte aufgenommen werden. [4]In die Bestandskarte ist bei jedem einbezogenen Flurstück die Ordnungsnummer des Bestandsverzeichnisses einzutragen. [5]Die Bestandskarte ist bis zur Aufstellung des Umlegungsplans bei allen relevanten Änderungen fortzuführen. [6]Die Eintragungsgrundlagen sind nachzuweisen.

4.2 Bestandsverzeichnis

4.2.1

[1]Jeder Bestand wird unter einer eigenen Ordnungsnummer vorgetragen. [2]Ein Bestand umfasst alle Grundstücke mit identischen Eigentums- und Rechtsverhältnissen, die aber unterschiedliche Buchungsblätter im Grundbuch besitzen können.

4.2.2

[1]Die Gemeinde erhält je eine Ordnungsnummer für:

a) die eingebrachten Flächen für öffentliche Zwecke im Sinne des § 55 Abs. 2 BauGB und

b) ihre sonstigen Grundstücke, die einen Zuteilungsanspruch aus der Verteilungsmasse begründen (fiskalische Flächen), einschließlich der Flächen im Sinne des § 55 Abs. 5 BauGB.

[2]Eigentumsanteile sind in Übereinstimmung mit dem Grundbuch bei der Ordnungsnummer mitzuführen. [3]Auch für später in das Verfahren eingetretene Rechtsnachfolger (§ 49 BauGB) werden Ordnungsnummern vergeben.

4.2.3

Zusätzlich zu den Festsetzungen in § 53 Abs. 1 Satz 3 BauGB sind in das Bestandsverzeichnis auch die Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) und, soweit bekannt, die Beteiligten im Sinne von § 48 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mit deren Rechten aufzunehmen, die nicht aus dem Grundbuch ersichtlich sind.

4.2.4

[1]Die Angaben im Bestandsverzeichnis über Eigentümer, Grundbuchstellen, Rechte und Belastungen in Abteilung II und III sind dem Grundbuch, die übrigen erforderlichen Angaben dem Liegenschaftskataster zu entnehmen. [2]Für nicht gebuchte Grundstücke sind alle Angaben dem Liegenschaftskataster zu entnehmen. [3]Die Adressen der Rechtsinhaber in Abteilung II und III sind zu ermitteln. [4]Bei Grunddienstbarkeiten, deren herrschende Grundstücke historisch sind, sind die betroffenen heutigen Grundstücke und deren aktuelle Eigentümer anhand der Fortführungsunterlagen zu ermitteln.

4.2.5

[1]In fachlich begründeten Ausnahmefällen, zum Beispiel bei besonderer Komplexität der Eintragungen, sollen die betreffenden Teile des Bestandsverzeichnisses dem Grundbuchamt zur Prüfung und Bescheinigung der Übereinstimmung mit dem Grundbuch übersandt werden. [2]Die Übereinstimmung des vollständigen Bestandsverzeichnisses mit den Angaben im Grundbuch ist von der Umlegungsstelle in geeigneter Weise auf Richtigkeit und Vollständigkeit zu prüfen, da fehlerhafte Eintragungen zu Verzögerungen bei der Grundbuchberichtigung führen können. [3]Das Bestandsverzeichnis ist bis zur Aufstellung des Umlegungsplans bei allen relevanten Änderungen fortzuführen. [4]Die Eintragungsgrundlagen sind nachzuweisen.

4.3 Auslegung der Bestandskarte und von Teilen des Bestandsverzeichnisses (§ 53 Abs. 2 und 4 BauGB)

4.3.1

[1]Die Umlegungsstelle veranlasst bei der Gemeinde auf die Dauer eines Monats die öffentliche Auslegung der Bestandskarte und der in § 53 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Teile des Bestandsverzeichnisses. [2]Die Unterlagen sind mit Dienstsiegel und Unterschrift zu versehen. [3]Die Bestandskarte ist zusätzlich im Internet zugänglich zu machen; hingegen werden die Teile des Bestandsverzeichnisses wegen Art. 27b Abs. 4 BayVwVfG regelmäßig nicht im Internet zugänglich gemacht. [4]Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vor der Auslegung ortsüblich und zusätzlich im Internet bekannt zu machen (Nr. 19.1). [5]In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass die Einsicht in die Eintragungen nach Abteilung II und III des Grundbuchs an der Umlegungsstelle erfolgt und nur dem gestattet ist, der ein berechtigtes Interesse darlegt. [6]Die Einsichtnahme ist zu dokumentieren. [7]Die Bekanntmachung soll den Hinweis enthalten, dass die Beteiligten während der Auslegung die Möglichkeit haben, die tatsächlichen Angaben in der Bestandskarte und dem Bestandsverzeichnis zu überprüfen und gegebenenfalls Berichtigungen zu beantragen. [8]Anträge auf Berichtigung können bis zum Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans gestellt werden. [9]Förmliche Rechtsbehelfe gegen die Angaben in der Bestandskarte und dem Bestandsverzeichnis sind hingegen nicht möglich, da weder die Bestandskarte noch das Bestandsverzeichnis rechtsverbindliche Regelungen im Sinne eines Verwaltungsakts treffen.

4.3.2

Die Bekanntmachung der Auslegung der Bestandskarte und des Bestandsverzeichnisses darf frühestens mit der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses (Nr. 3.2) erfolgen.

5. Vermessung und Abmarkung, Umlegungs- und Verteilungsmasse

5.1 Vermessung und Abmarkung des Umlegungsgebiets

5.1.1

[1]Das Verfahren richtet sich nach dem Abmarkungsgesetz (AbmG). [2]Die Umfangsgrenzen des Umlegungsgebiets sind, auch bei nicht übertragenen Umlegungen, grundsätzlich vor Ort zu überprüfen. [3]Soweit die Umfangsgrenzen noch nicht festgestellt sind, sind sie zu ermitteln und gegebenenfalls abzumarken. [4]Bei längerer Verfahrensdauer oder mit Zustimmung von Beteiligten sind die Restflächen teilweise einbezogener Flurstücke durch Zerlegung vom Umlegungsgebiet abzutrennen. [5]Das Ergebnis der Überprüfung sowie die Feststellung und Abmarkung der Umfangsgrenzen des Umlegungsgebiets sind in die amtliche Flurkarte zu übernehmen.

5.1.2

[1]Die Flächen der Einwurfsflurstücke sind durch Gegenüberstellung der im Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) aus Landeskoordinaten berechneten Fläche und der Flächenangabe im Grundbuch zu überprüfen. [2]Fehlerhafte Flächenangaben sind nach den einschlägigen Vorschriften vor dem Flächenabgleich nach Nr. 5.2.3 zu berichtigen.

5.2 Umlegungsmasse (§ 55 Abs. 1 und 2 BauGB)

5.2.1

[1]Die Umlegungsmasse besteht aus den im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücken sowie Grundstücksteilen. [2]Durch die Feststellung der Umfangsgrenzen gemäß Nr. 5.1 werden die Bestandteile der Umlegungsmasse in der Örtlichkeit konkret festgelegt. [3]Zur Vermeidung von Rundungsfehlern wird die Fläche der Umlegungsmasse aus der Summe der auf ganze Quadratmeter gerundeten Zuteilungsflächen übernommen.

5.2.2

[1]Die Gemeinde oder von ihr beauftragte fachkundige Personen oder Unternehmen sollen den Bebauungsplan, mindestens jedoch die Koordinaten der Eckpunkte der neuen Grundstücke, in Form digitaler Daten im amtlichen Bezugs- und Abbildungssystem zur Verfügung stellen. [2]Diese sind auf

Plausibilität, zum Beispiel Parallelität, rechte Winkel, Geradenbedingungen und durchgehende Straßenbreiten zu prüfen. [3]Änderungen sind mit der Gemeinde abzustimmen.

5.2.3

[1]Die Flächen der Einwurfsflurstücke werden auf die Umlegungsmasse abgeglichen. [2]Nicht abzugleichen sind nach Nr. 5.1.2 berichtigte Flurstücke. [3]Außerdem werden Flurstücke mit vollständig festgestellten Grenzen sowie Flurstücke, bei denen alle Grenzpunkte die Genauigkeitsstufe s <= 3 cm haben, nicht abgeglichen, sofern im Umlegungsgebiet Einwurfsflurstücke mit weniger genau bestimmten Flächen vorhanden sind. [4]In begründeten Einzelfällen können weitere Flurstücke vom Flächenabgleich ausgenommen werden. [5]Die nach dem Abgleich ermittelten Flurstücksflächen sind der Sollanspruchsberechnung zugrunde zu legen.

5.3 Verteilungsmasse (§ 55 Abs. 2 und 4 BauGB)

[1]Die gemäß § 55 Abs. 2 BauGB für öffentliche Zwecke festgesetzten Erschließungs- und Ausgleichsflächen, die gemäß § 55 Abs. 5 BauGB sonstigen Flächen für öffentliche Zwecke sowie die für private Zwecke festgesetzten Flächen der Umlegungsmasse sind auf der Grundlage des Bebauungsplans zu bestimmen. [2]Da die Erschließungs- und Ausgleichsflächen (N) überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebiets dienen, werden sie von der Umlegungsmasse (U) in Abzug gebracht. [3]Die verbleibende Fläche ist die Verteilungsmasse (V):

V [m²] = U - N

5.3.1

[1]Da die sonstigen Flächen für öffentliche Zwecke nicht überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebiets dienen, ist das in § 55 Abs. 5 BauGB geforderte Ersatzland aufzubringen. [2]Ist das Ersatzland innerhalb des Umlegungsgebietes, dann verbleibt dies in der Verteilungsmasse.

5.3.2

Liegt das gemäß § 55 Abs. 5 BauGB geforderte Ersatzland (EL) für die sonstigen Flächen für öffentliche Zwecke (S) außerhalb des Umlegungsgebiets, wird V um S verkleinert und um EL vergrößert:

V [m²] = U - N - S + EL

5.3.3

Durch die Gegenüberstellung der neuen Erschließungs- und Ausgleichsflächen (N) und der eingeworfenen alten Erschließungs- und Ausgleichsflächen (Ö) wird der Mehr- oder Minderbedarf an Flächen für öffentliche Zwecke nach § 55 Abs. 2 BauGB ermittelt.

5.3.4

Die Einwurfsmasse (E) ergibt sich durch Abzug Ö von U (E [m²] = U - Ö).

5.3.5

[1]Ein Mehrbedarf an Flächen für öffentliche Zwecke nach Nr. 5.3.3 führt zum Flächenabzug (f)

f [m²] = N - Ö

oder in Prozent der Einwurfsmasse nach Nr. 5.3.4

f [%] = (N - Ö) / (U - Ö) x 100.

[2]Ein Minderbedarf vergrößert die Verteilungsmasse.

6. Wertermittlung und Verteilungsmaßstab

6.1 Wertermittlung

[1]Eine Wertermittlung ist unabhängig vom gewählten Verteilungsmaßstab grundsätzlich bei allen Umlegungsverfahren durchzuführen. [2]Dabei ist für die Einwurfs- und Zuteilungsgrundstücke der Verkehrswert nach § 194 BauGB, in der Regel ohne den Wert baulicher Anlagen, Anpflanzungen und sonstiger Anlagen, zu ermitteln. [3]Hat ein Grundstück wegen baulicher Anlagen, Anpflanzungen und sonstiger Anlagen einen über den Bodenwert hinausgehenden Verkehrswert, ist auch für diese wertbeeinflussenden Merkmale des Grundstücks der Verkehrswert zu ermitteln. [4]Die Bestimmungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zu beachten.

6.1.1

Als Gegenstand der Wertermittlung sind heranzuziehen

a) zur Ermittlung der Sollansprüche auf Landzuteilung und der Abfindung nach § 59 Abs. 4 und 5 BauGB nur der Bodenwert nach § 40 ImmoWertV und

b) zur Bestimmung der durch die Umlegung bewirkten Wertänderungen alle wertbeeinflussenden, allgemeinen sowie besonderen objektspezifischen, Grundstücksmerkmale nach §§ 2 bis 6 und 8 ImmoWertV.

6.1.2

[1]Die erschließungsflächenbeitragsfreie Zuteilung ist aus Gründen der gleichmäßigeren und überschaubareren Vorteilsausgleichung der Regelfall in der Umlegungspraxis. [2]Dadurch verringert sich der noch anfallende Erschließungsaufwand nach § 128 Abs. 1 BauGB um den ansonsten erforderlichen Kostenanteil für den Grunderwerb für die vorweg auszuscheidenden Flächen nach § 55 Abs. 2 BauGB, es verbleiben die Erschließungsbaukosten. [3]Umfasst das Umlegungsgebiet unterschiedliche Ordnungs- und Erschließungszustände, ist die Frage der erschließungsflächenbeitragsfreien oder erschließungsflächenbeitragspflichtigen Zuteilung im Einvernehmen mit der Gemeinde zu treffen. [4]Bei einer erschließungsflächenbeitragspflichtigen Zuteilung sind die Kosten für den Grunderwerb für Flächen nach § 55 Abs. 2 BauGB in der Umlegung nicht zu berücksichtigen.

6.1.3

[1]Stichtag für die Wertermittlung ist der Tag der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses (Wertermittlungsstichtag). [2]Abweichend davon ist eine zeitnahe Bewertung stets erforderlich

a) bei Zuteilungen unter dem Einwurfswert,

b) bei Zuteilungen, die mehr als nur unwesentlich unter dem Sollanspruch liegen,

c) wenn eine Abfindung nach § 59 Abs. 5 oder 6 BauGB erfolgt,

d) für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen (§ 60 BauGB),

e) für Vermögensnachteile infolge Aufhebung, Änderung oder Begründung von Rechten oder Baulasten (§ 61 BauGB) und

f) für Vermögensnachteile bei vorzeitiger Besitzeinweisung.

[3]Bewertungsstichtage einer zeitnahen Bewertung sind in der Regel der Zeitpunkt

a) des Beschlusses über die Aufstellung des Umlegungsplans,

b) der Vorwegnahme der Entscheidung,

c) der vorzeitigen Besitzeinweisung.

[4]In Ausnahmefällen kann der Stichtag auch der Zeitpunkt der letztinstanzlichen Entscheidung über eingelegte Rechtsmittel sein. [5]Der Stichtag für die Bestimmung des Geldausgleichs bei mehr als nur unwesentlichen, planungsrechtlich oder umlegungsbedingt notwendigen Mehrzuteilungen ist nach § 59 Abs. 2 Satz 3 BauGB der Zeitpunkt der Aufstellung des Umlegungsplans.

6.1.4

[1]Die Wertermittlung ist grundsätzlich in Form eines Gutachtens nach der Immobilienwertermittlungsverordnung zu erstellen. [2]Die Wertermittlung muss insbesondere mit Blick auf eine gerichtliche Überprüfung nachvollziehbar sein. [3]In Absprache mit der Gemeinde kann im Einzelfall ein Gutachter mit der Wertermittlung beauftragt werden (Anlage 1 Nr. 3.2 Buchst. f). [4]Die Ergebnisse der Wertermittlung sind grundsätzlich auch in einer Karte der Bodenwerte darzustellen, die dem Gutachten beizufügen ist.

6.2 Wahl des Verteilungsmaßstabs (§ 56 BauGB)

[1]Für die Berechnung der den beteiligten Grundstückseigentümern an der Verteilungsmasse zustehenden Anteile (Sollanspruch) ist der Verteilungsmaßstab festzulegen. [2]Die Aufteilung der Verteilungsmasse kann nach Werten, Flächen oder mit Einverständnis aller Beteiligten nach einem anderen Maßstab erfolgen. [3]Der Verteilungsmaßstab ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Beteiligten je nach Zweckmäßigkeit einheitlich festzulegen. [4]Die Wahl des Maßstabs hängt weitgehend von der baulichen Entwicklungsstufe der Einwurfsgrundstücke und von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die Zuteilungsgrundstücke ab. [5]Die Entscheidung über die Wahl des Verteilungsmaßstabs trifft die Umlegungsstelle nach sachgemäßem Ermessen; sie ist zu begründen.

6.3 Verteilung nach Werten (§ 57 BauGB)

[1]Insbesondere bei inhomogenen Wertverhältnissen der Einwurfs- und Zuteilungsgrundstücke bietet es sich an, eine Verteilung nach Werten durchzuführen. [2]Die Verteilungsmasse wird dabei in dem Verhältnis verteilt, in dem die zu berücksichtigenden Eigentümer wertmäßig an der Umlegung beteiligt sind. [3]Jedem Eigentümer soll, auch unter Berücksichtigung der Bereitstellung von Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, ein Grundstück mindestens mit dem Verkehrswert seiner Einwurfsgrundstücke (Einwurfswert) zugeteilt werden. [4]Der Umlegungsvorteil wird in Geld abgeschöpft.

6.4 Verteilung nach Flächen (§ 58 BauGB)

[1]Bei homogenen Wertverhältnissen der Einwurfs- und Zuteilungsgrundstücke ist auch eine Verteilung nach Flächen möglich. [2]Die Verteilungsmasse wird dabei in dem Verhältnis verteilt, in dem die zu berücksichtigenden Eigentümer flächenmäßig an der Umlegung beteiligt sind. [3]Bei unterschiedlichen Wertverhältnissen soll eine Verteilung nach Werten nach Nr. 6.3 durchgeführt werden. [4]In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ist eine Verteilung nach Flächen unzulässig (§ 153 Abs. 5 Nr. 3 BauGB). [5]Der Umlegungsvorteil wird in Form des Flächenbeitrags abgeschöpft. [6]Übersteigt der Umlegungsvorteil den gesetzlich zulässigen Flächenbeitrag, so wird der übersteigende Umlegungsvorteil in Geld abgeschöpft. [7]Bei der Bestimmung des Flächenbeitrags ist der Flächenabzug gemäß § 55 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. [8]Flächenbeitrag und Flächenabzug sind getrennt auszuweisen.

6.5 Verteilung nach einem anderen Maßstab (§ 56 Abs. 2 BauGB)

[1]Die Verteilungsmasse kann auch nach einem anderen Maßstab aufgeteilt werden, wenn alle Beteiligten mit diesem Maßstab einverstanden sind. [2]Ein anderer Verteilungsmaßstab kommt insbesondere bei einer vertraglich vereinbarten gesetzlichen Umlegung zur Umsetzung städtebaulicher Verträge zur Anwendung. [3]Die Wahl des Verteilungsmaßstabs hängt dabei von den gemäß § 11 Abs. 1 BauGB zulässigen Regelungen ab. [4]Die Grundsätze über die Zulässigkeit einer Umlegung (Nr. 2.2) dürfen hierdurch jedoch nicht berührt werden.

6.6 Umlegungsvorteil

[1]Der Umlegungsvorteil ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert der Zuteilungsgrundstücke (Zuteilungswert) und dem Einwurfswert (Nr. 6.3 Satz 3), jeweils bezogen auf den Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses. [2]Der Umlegungsvorteil besteht aus:

a) Vorteil wegen Verkürzung des Aufschließungszeitraums (Nr. 6.6.1),

b) Vorteil wegen ersparter Kosten (Nr. 6.6.2),

c) Vorteil aus erschließungsflächenbeitragsfreier Zuteilung (Nr. 6.6.3),

d) Vorteil wegen ausgleichsflächenbeitragsfreier Zuteilung (Nr. 6.6.4),

e) sonstige Vorteile (Nr. 6.6.5).

6.6.1

[1]Der Vorteil wegen Verkürzung des Aufschließungszeitraums (vA) ist die Differenz zwischen der Zeitdauer für eine privatrechtliche Abwicklung und der Dauer eines Umlegungsverfahrens. [2]Dieser ist primär abhängig von der vorliegenden Grundstücksstruktur und sekundär von der Anzahl der beteiligten Grundstückseigentümer und Rechtsinhaber. [3]Er entspricht einem Zinsgewinn für den Verkürzungszeitraum, der abhängig ist von dessen Dauer (n) und einem angemessenen Liegenschaftszins (z).

6.6.2

[1]Der Vorteil wegen ersparter Kosten (vK) ist nach den zu erwartenden Kosten insbesondere für Vermessung, Beurkundung, Kauf- und Tauschverhandlungen sowie Grundbuchvollzug mit Regelung von Rechten bei einer Bearbeitung ohne Umlegung zu kalkulieren. [2]Soweit die Kosten nach Satz 1 genau berechnet werden können, sind sie der Ermittlung des Vorteils wegen ersparter Kosten zugrunde zu legen.

6.6.3

[1]Der Vorteil wegen erschließungsflächenbeitragsfreier Zuteilung (veff) ist nach dem Mehrbedarf an örtlichen Flächen nach § 55 Abs. 2 BauGB im Umlegungsgebiet zu ermitteln. [2]Der Mehrbedarf an öffentlichen Flächen gemäß § 55 Abs. 2 BauGB (Nr. 5.3.5) wird von den Beteiligten in der Regel zum Rohbaulandpreis in das Umlegungsverfahren eingebracht. [3]Analog § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB ist davon mindestens der 10 %-Anteil der Gemeinde abzuziehen. [4]In der Erschließungsbeitragssatzung oder in städtebaulichen Verträgen können abweichende Regelungen festgesetzt sein, die zu berücksichtigen sind.

6.6.4

Der Vorteil wegen ausgleichsflächenbeitragsfreier Zuteilung (v_{aff}) hängt davon ab, ob Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB, die nicht unter § 55 Abs. 2 Satz 2 BauGB fallen, innerhalb oder außerhalb des Umlegungsgebiets liegen.

6.6.4.1

[1]Interne, das heißt innerhalb des Umlegungsgebiets gelegene Ausgleichsflächen A_{int}, werden von den Beteiligten zum Rohbaulandpreis bereitgestellt und eingebracht. [2]Aus der Größe dieser Flächen berechnet sich $v_{aff\ int}$. [3]Im Gegensatz zu Nr. 6.6.3 Satz 3 gibt es hierbei keinen Pflichtanteil der Gemeinde.

6.6.4.2

[1]Externe, das heißt außerhalb des Umlegungsgebiets gelegene Ausgleichsflächen A_{ext}, werden mit ihrem tatsächlichen Wert w_{Aext} bewertet und anteilig auf die Baugrundstücke umgelegt. [2]Die Höhe dieser Umlage wird mit $v_{aff\ ext}$ bezeichnet.

6.6.4.3

Sind die Kosten für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, zum Beispiel für Grunderwerb, Extensivierungsmaßnahmen, zum Zeitpunkt der Aufstellung des Umlegungsplans noch nicht bekannt, kann der Vorteil für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB von der Gemeinde auch über eine Kostenerstattungssatzung gemäß §§ 135a bis 135c BauGB realisiert und den Zuteilungsgrundstücken im Rahmen der Erschließungskosten zugeordnet werden.

6.6.5

Sonstige Vorteile, wie zum Beispiel die Änderung oder Aufhebung von Rechten, sind gegebenenfalls zu berücksichtigen.

7. Zuteilung und Abfindung, Neuordnung der Rechte

7.1 Grundsätze (§ 59 BauGB)

[1]Nach dem gewählten Verteilungsmaßstab ist der Sollanspruch für jeden Besitzstand zu berechnen. [2]Der Sollanspruch bildet die Grundlage für die Zuteilung oder Abfindung.

7.1.1

[1]Unter Zuteilung ist die Erfüllung des Sollanspruchs eines Eigentümers mit Grundstücken aus der Verteilungsmasse zu verstehen. [2]Dabei sind die Zuteilungsgrundstücke den Eigentümern nach Möglichkeit in gleicher oder gleichwertiger Lage wie die Einwurfsgrundstücke zuzuteilen. [3]Vorrangig ist anzustreben, für jeden Bestand das Eigentum an Grund und Boden durch eine Zuteilung zu erhalten. [4]Dies gilt für Inhaber grundstücksgleicher Rechte wie zum Beispiel Erbbauberechtigte entsprechend (§ 200 Abs. 2 BauGB). [5]Inhaber von anderen Rechten sowie Beteiligte, zugunsten derer eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist, haben keinen Zuteilungsanspruch.

7.1.2

[1]Eine Abfindung ist zu gewähren, wenn ein Eigentümer aus der Verteilungsmasse kein Grundstück erhält. [2]Eine Abfindung ist im Regelfall mit Einverständnis der Beteiligten möglich

a) in Geld (Geldabfindung),

b) in Grundeigentum außerhalb des Umlegungsgebiets (Landabfindung),

c) in der Begründung von Miteigentum an einem Zuteilungsgrundstück,

d) in der Gewährung von grundstücksgleichen Rechten, Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder sonstigen dinglichen Rechten innerhalb und außerhalb des Umlegungsgebiets.

7.1.3

[1]Eine Geld- oder Landabfindung ohne das Einverständnis der Eigentümer ist bei einer Umlegung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans jedoch möglich, wenn den Eigentümern im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans (zum Beispiel Festsetzung von Mindestgrößen von Baugrundstücken) wegen eines zu geringen Zuteilungsanspruchs keine bebauungsfähigen Grundstücke zugeteilt werden können. [2]Unter den Voraussetzungen des § 59 Abs. 6 BauGB ist ein Eigentümer auch ohne sein Einverständnis in Geld abzufinden.

7.1.4

[1]Die Landabfindung ist einer Geldabfindung grundsätzlich vorzuziehen. [2]Bei einer Landabfindung mit Grundstücken außerhalb des Umlegungsgebiets sind diese förmlich in das Umlegungsgebiet einzubeziehen, wenn Rechte an den Abfindungsgrundstücken aufgehoben, geändert oder neu begründet werden sollen. [3]Die Zulässigkeit der förmlichen Einbeziehung richtet sich nach § 45 BauGB.

7.1.5

[1]Bringt der Bedarfs- oder Erschließungsträger gemäß § 55 Abs. 5 BauGB Ersatzland in die Verteilungsmasse ein, wird er gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Beteiligter in der Umlegung. [2]Das Ersatzland muss der Sollzuteilung derjenigen Beteiligten entsprechen, denen es zugeteilt werden soll. [3]Eigentümer, die Flächen einbringen, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke entsprechend § 55 Abs. 5 BauGB festgesetzt ist, können Ersatzland beanspruchen, das ihrer Sollzuteilung

entspricht und die ihnen zustehende Nutzungsmöglichkeit bietet. [4]Das Ersatzland kann Bauland oder Rohbauland, auf Wunsch des künftigen Eigentümers auch landwirtschaftliche Fläche sein. [5]Das außerhalb des Umlegungsgebiets liegende Ersatzland wird dabei nicht förmlich in das Umlegungsgebiet einbezogen.

7.2 Berechnung des Sollanspruchs bei einer Verteilung nach Werten (§ 57 BauGB)

7.2.1

[1]Bei einer Verteilung nach Werten wird die gesamte Verteilungsmasse im Verhältnis der eingeworfenen Werte an die Eigentümer verteilt und der Umlegungsvorteil in voller Höhe abgeschöpft. [2]Jedem Eigentümer soll ein Grundstück in Höhe seines Sollanspruches, mindestens in Höhe seines Einwurfswertes zugeteilt werden.

7.2.2

Führt die Umlegung zu einem Flächenverlust im Bereich von 40 % oder mehr, ist die Erhaltung des Grundeigentums (Nr. 2.2.2 Buchst. c) regelmäßig nicht mehr gewährleistet.

7.2.3

Der Quotient (q) aus dem Wert der Verteilungsmasse (WV) und dem Wert der Einwurfsmasse (WE) bestimmt das Verteilungsverhältnis an der Verteilungsmasse:

q = WV / WE

7.2.4

[1]Obwohl die Verteilungsmasse durch den Flächenabzug gemäß § 55 Abs. 2 BauGB in der Regel kleiner ist als die Einwurfsmasse, ist sie durch die umlegungsbedingte Wertsteigerung von Rohbauland zu Bauland in der Regel wertvoller. [2]Deshalb ergibt sich ein Faktor $q > 1$. [3]Für $q < 1$ wäre die Umlegung einer Enteignung gleichzusetzen und ist damit unzulässig. [4]In diesem Fall ist eine Umlegung nur mit dem Einverständnis aller Beteiligten und unter der Wahl eines anderen Verteilungsmaßstabs (§ 56 Abs. 2 BauGB) durchführbar.

7.2.5

Die Sollzuteilung (SB) in Euro für den Besitzstand (B) mit dem Einwurfswert (WB) errechnet sich aufgrund des Sollanspruchs wie folgt:

SB = q x WB

7.3 Berechnung des Sollanspruchs bei einer Verteilung nach Flächen (§ 58 BauGB)

7.3.1

[1]Bei einer Verteilung nach Flächen wird der Umlegungsvorteil zunächst durch den Flächenbeitrag abgeschöpft. [2]Übersteigt der Umlegungsvorteil die gesetzlichen Schranken des Flächenbeitrags nach § 58 Abs. 1 Satz 2 BauGB, so ist der übersteigende Umlegungsvorteil in Geld auszugleichen (Nr. 7.5.1 Buchst. b). [3]Nr. 7.2.2 ist analog zu beachten.

7.3.2

Der Flächenbeitrag (F) in m² und die Sollzuteilung für den Besitzstand (SB) mit der Summe der Einwurfsflächen (EB) und einem Flächenbeitrag (FB) in Prozent errechnen sich aufgrund des Sollanspruchs wie folgt:

F [m²] = FB [%] x EB [m²]

SB [m²] = EB - F

7.4 Ausgleich in Geld bei Abweichung von der Sollzuteilung (§ 59 Abs. 2 BauGB)

7.4.1

[1]Geringfügige, unvermeidbare Mehr- oder Minderzuteilungen sind in Geld auszugleichen. [2]Für diesen Geldausgleich sind die Wertverhältnisse bezogen auf den Wertermittlungsstichtag maßgeblich.

7.4.2

[1]Unterschreitet die Zuteilung den Einwurfswert oder mehr als unwesentlich den Sollanspruch, sind die Vorschriften über die Entschädigung (§§ 93 ff. BauGB) anzuwenden. [2]Daher bemisst sich die Höhe des Geldausgleichs nach dem Verkehrswert, bezogen auf den Zeitpunkt der Aufstellung des Umlegungsplans.

7.4.3

Überschreitet die Zuteilung den Sollanspruch wesentlich und wird dadurch eine bebauungsplanmäßige Nutzung ermöglicht, bemisst sich die Höhe des Geldausgleiches ebenfalls nach Nr. 7.4.2 Satz 2.

7.4.4

[1]Ein wesentliches Über- oder Unterschreiten ist nach geltender Rechtsprechung anzunehmen, wenn die Abweichung der Zuteilung vom Sollanspruch mehr als 10 % beträgt. [2]Der Geldausgleich bemisst sich dann nach der Wertdifferenz zwischen Zuteilung und Sollanspruch.

7.5 Weitere mögliche Geldleistungen (§§ 58, 60 und 61 Abs. 2 BauGB)

7.5.1

[1]Bei der Verteilung nach Flächen kann ein Geldausgleich gewährt werden:

a) wenn das neue Grundstück nicht in gleicher oder gleichwertiger Lage zugeteilt werden kann (§ 58 Abs. 2 BauGB),

b) an Stelle des gesamten oder teilweisen Flächenbeitrags (§ 58 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

[2]Ein Geldausgleich ist hingegen zu gewähren:

a) soweit unter Beachtung des Konservationsprinzips (Nr. 2.2.2 Buchst. c) der Flächenabzug nach § 55 Abs. 2 BauGB den zulässigen Umfang des Flächenbeitrags (Nr. 7.3.1) übersteigt,

b) wenn der Umlegungsvorteil den zulässigen Umfang des Flächenbeitrags übersteigt (§ 58 Abs. 1 Satz 4 BauGB und Nr. 7.3.1).

7.5.2

Eine Geldabfindung oder ein Ausgleich in Geld gemäß § 60 BauGB für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen ist nur zu gewähren, soweit das Grundstück wegen dieser Einrichtungen einen über den Bodenwert hinausgehenden Verkehrswert hat.

7.5.3

Ein Ausgleich in Geld ist gemäß § 61 Abs. 2 BauGB für Vermögensnachteile oder Vermögensvorteile erforderlich, die durch die Aufhebung, Änderung oder Begründung von Rechten oder Baulasten entstehen.

7.6 Städtebauliche Gebote (§ 59 Abs. 7 BauGB)

7.6.1

[1]Auf begründeten Antrag der Gemeinde kann bei der Zuteilung von Grundstücken ein Baugebot (§ 176 BauGB), ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot (§ 177 BauGB) oder ein Pflanzgebot (§ 178 BauGB) angeordnet werden. [2]An den Erlass der Gebote sind die Anforderungen zu stellen, die sie sich aus den §§ 175 ff. BauGB ergeben. [3]Die Gebote sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zu erlassen. [4]Die Anordnung der städtebaulichen Gebote nach §§ 176 bis 178 BauGB ist im Umlegungsplan nur zu regeln, wenn das Inkrafttreten des Umlegungsplans durch diese Regelung nicht gefährdet ist.

7.7 Regelung von Rechten (§ 61 BauGB)

7.7.1

Grundstücksgleiche Rechte sowie andere Rechte können durch den Umlegungsplan aufgehoben, geändert oder neu begründet werden.

7.7.2

[1]Die Rechtsgestaltung ist nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung des Zwecks der Umlegung sowie den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit und des geringstmöglichen Eingriffs vorzunehmen. [2]Alle bekannt gewordenen Rechte sind im Umlegungsplan zu regeln.

7.7.3

[1]Nach Maßgabe des Bebauungsplans oder zur Verwirklichung einer nach § 34 BauGB zulässigen Nutzung können zur zweckmäßigen und wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke Gemeinschaftsanlagen festgelegt und ihre Eigentumsverhältnisse geregelt werden. [2]Insbesondere bei Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB kann diese Möglichkeit in Frage kommen.

7.8 Gemeinschaftliches Eigentum, besondere rechtliche Verhältnisse (§ 62 BauGB)

7.8.1

Gemeinschaftliches Eigentum (Gesamthandseigentum, Bruchteilseigentum) und gemeinschaftliche Rechtsverhältnisse können mit Zustimmung der Eigentümer geteilt werden, wenn es dem Zweck der Umlegung dient.

7.8.2

[1]Bei der Teilung des gemeinschaftlichen Eigentums wird für jeden Miteigentümer eine neue Ordnungsnummer eingeführt und der zustehende Miteigentumsanteil auf die neue Ordnungsnummer übertragen. [2]Die Wirksamkeit der Aufteilung des Miteigentums tritt mit der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans ein.

7.9 Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung (§ 63 Abs. 1 BauGB)

7.9.1

[1]Die Zuteilungsgrundstücke treten hinsichtlich der Rechte an den Einwurfsgrundstücken und der diese Grundstücke betreffenden Rechtsverhältnisse an die Stelle der Einwurfsgrundstücke. [2]Durch die Umlegung geht weder das Eigentum an den Einwurfsgrundstücken unter, noch wird es an den Zuteilungsgrundstücken neu begründet. [3]Die alten Rechte und die alten Rechtsverhältnisse setzen sich vielmehr kraft Gesetzes ungebrochen an den Zuteilungsgrundstücken fort, wenn sie nicht ausdrücklich im Umlegungsplan aufgehoben oder geändert werden (Surrogationsprinzip).

7.9.2

Ebenso gehen die örtlich gebundenen öffentlichen Lasten, die auf den Einwurfsgrundstücken ruhen, auf die jeweiligen Zuteilungsgrundstücke über.

8. Umlegungsplan

8.1 Aufstellung und Inhalt (§ 66 BauGB)

[1]Der Umlegungsplan besteht aus der Umlegungskarte und dem Umlegungsverzeichnis. [2]Er muss an den Grundbuchstand anbinden. [3]Der Umlegungsplan ist für das gesamte Umlegungsgebiet oder für Teile des Umlegungsgebiets (Teilumlegungsplan) aufzustellen. [4]Ein Teilumlegungsplan kommt beispielsweise in Betracht, wenn in Umlegungsgebieten die Erschließung in zeitlich verschiedenen Phasen erfolgen soll. [5]Er ermöglicht im Gegensatz zur Vorwegnahme der Entscheidung gemäß § 76 BauGB eine vorzeitige

Regelung ohne Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber. [6]Der Umlegungsplan muss nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein (§ 66 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

8.1.1 Umlegungskarte (§ 67 BauGB)

[1]Die Umlegungskarte stellt den künftigen Zustand des Umlegungsgebiets dar. [2]Sie ist auf der Grundlage der amtlichen Flurkarte nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erstellen. [3]Sie enthält außer den Inhalten gemäß § 67 Satz 2 BauGB die Begrenzung des Umlegungsgebiets und die Ordnungsnummern des Bestands. [4]Ersatz- und Zuteilungsgrundstücke außerhalb des Umlegungsgebiets (§ 55 Abs. 5 und § 59 Abs. 4 und 5 BauGB) sind in Flurkartenausschnitten darzustellen und der Umlegungskarte als Bestandteil beizufügen. [5]Sofern es zweckdienlich ist, können in die Umlegungskarte auch weitere Inhalte aufgenommen werden.

8.1.2 Umlegungsverzeichnis (§ 68 BauGB)

[1]Der Inhalt des Umlegungsverzeichnisses richtet sich nach § 68 Abs. 1 BauGB. [2]Dabei ist zu beachten, dass auch Rechte, die nicht verändert wurden, aufzunehmen sind.

8.2 Erörterung mit den Eigentümern (§ 66 Abs. 1 BauGB) und anderen Beteiligten (§ 48 Abs. 1 BauGB)

8.2.1

[1]Der Entwurf des Umlegungsplans ist vor dem Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans mit den Eigentümern zu erörtern. [2]Die Erörterung soll mündlich erfolgen. [3]Die Eigentümer sollen schriftlich geladen werden. [4]Die Erörterung erfolgt in der Regel bestandsweise nur mit den jeweils Betroffenen. [5]Mit Eigentümern, die nicht zum Erörterungstermin erscheinen, wird der Entwurf des Umlegungsplans ersatzweise schriftlich erörtert. [6]Das persönliche Erscheinen kann gemäß § 208 BauGB nur angeordnet werden, wenn es zur Erforschung des Sachverhalts erforderlich ist. [7]Abweichend von Satz 2 kann die Erörterung auch nach Art. 27c BayVwVfG erfolgen.

8.2.2

[1]Der Entwurf des Umlegungsplans soll möglichst frühzeitig auch mit den anderen Beteiligten gemäß § 48 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Art. 28 BayVwVfG erörtert werden. [2]Diese Erörterung erfolgt in der Regel schriftlich.

8.2.3

[1]Grundlage für die Erörterung ist ein Auszug aus dem Entwurf des Umlegungsplans. [2]Die Erörterung umfasst insbesondere

a) Lage, Form und Größe der Zuteilungsgrundstücke,

b) Ergebnis der Wertermittlung,

c) Flächenabzug, Flächenbeitrag und Sollanspruch,

d) Ausgleiche in Geld und Abfindungen,

e) Rechte und Belastungen.

[3]In der Erörterung sind die Beteiligten darauf hinzuweisen, dass steuerliche Folgen der Umlegung von der Umlegungsstelle nicht geprüft werden.

8.2.4

[1]Die Eigentümer sollen auf die Möglichkeiten zur Lastenfreistellung der Grundstücke und zur Aufhebung der Miteigentümergemeinschaft hingewiesen werden. [2]Damit kann die spätere Bebauung beschleunigt oder erleichtert werden.

8.2.5

[1]Zum Nachweis der mündlichen Erörterung sind die Ergebnisse in Niederschriften festzuhalten und von den Verhandlungsteilnehmern zu unterschreiben oder im Fall nach Nr. 8.2.1 Satz 7 den Beteiligten zu übermitteln. [2]Die Erklärungen in den Niederschriften sind, soweit möglich, im Umlegungsplan zu verwirklichen, haben jedoch keine rechtlich bindende Wirkung. [3]Ändert sich der Entwurf des Umlegungsplans in wesentlichen Teilen, so ist eine erneute Erörterung mit den betroffenen Eigentümern erforderlich.

8.2.6

Auf Grundlage der Erörterung wird in Abstimmung mit der Gemeinde der Umlegungsplan aufgestellt.

8.3 Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans (§ 66 Abs. 1 BauGB)

8.3.1

Vor dem Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans ist festzustellen, dass

a) gegebenenfalls der Bebauungsplan in Kraft getreten ist (§ 47 Abs. 2 BauGB),

b) der Umlegungsbeschluss bestandskräftig ist (Nr. 3.2.1),

c) die Auslegungsfrist der Bestandskarte und des Bestandsverzeichnisses beendet ist (Nr. 4.3.1),

d) die Erörterung mit den Eigentümern und anderen Beteiligten erfolgt ist (Nr. 8.2) und

e) die Übereinstimmung mit dem Inhalt des Grundbuchs gewährleistet ist.

8.3.2

[1]Der Beschluss über die Aufstellung eines Teilumlegungsplans setzt neben den vorgenannten Anforderungen voraus, dass

a) für das gesamte Umlegungsgebiet die Verteilungsmasse gemäß § 55 BauGB bestimmt ist,

b) in seinem Geltungsbereich die Regelung der Eigentums- und Besitzverhältnisse an den Grundstücken gemäß §§ 56 bis 62 BauGB sowie der anderen Rechte der Beteiligten erfolgt und ohne vorbestimmenden Einfluss auf die anderen Teile des Umlegungsgebiets bleibt.

[2]Vor der Beschlussfassung über einen Teilumlegungsplan sind die darin einbezogenen Einwurfsflurstücke gegebenenfalls zu zerlegen, um Doppelbuchungen im Grundbuch nach Inkrafttreten auszuschließen.

8.3.3

[1]Nach dem Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans kann nach § 48 Abs. 2 BauGB keine weitere Anmeldung von Rechten erfolgen. [2]Bis zum Zeitpunkt seiner Unanfechtbarkeit kann der Umlegungsplan nach § 70 Abs. 2 BauGB durch neuerlichen Beschluss geändert werden.

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.

10. Vorwegnahme der Entscheidung (§ 76 BauGB)

10.1

[1]Auf die Vorwegnahme der Entscheidung besteht kein Rechtsanspruch. [2]Die Entscheidung über eine Anwendung des § 76 BauGB trifft die Umlegungsstelle nach eigenem Ermessen. [3]Die Regelungen in der Vorwegnahme der Entscheidung schaffen einen endgültigen Rechtszustand. [4]Daher ist äußerst sorgfältig zu prüfen, dass die Rechte aller Beteiligten, auch in Hinblick auf das weitere Umlegungsverfahren, nicht beeinträchtigt werden.

10.2

[1]Bei der Umlegung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 45 Satz 2 Nr. 1 BauGB) muss dieser Bebauungsplan zum Zeitpunkt der Vorwegnahme der Entscheidung noch nicht in Kraft getreten sein. [2]Eine endgültige Regelung durch eine Vorwegnahme der Entscheidung darf in diesem Fall jedoch nur dann getroffen werden, wenn sie bei der Zuteilung neuer Grundstücke auf planungsrechtlich sicherer Grundlage im Sinne von § 33 BauGB beruht.

10.3

[1]Eine Vorwegnahme der Entscheidung findet nur mit schriftlichem Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber statt. [2]Die Anwendung der Vorwegnahme der Entscheidung ist möglich

a) bei vorzeitiger Abfindung in Geld gemäß § 59 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. [2]Bei Abfindung in Geld können die betroffenen Einwurfsgrundstücke mit Zustimmung der Gemeinde zunächst in deren Eigentum übergehen.

b) bei vorzeitiger Zuteilung von einzelnen Grundstücken aus der Verteilungsmasse. [2]Sofern es sich um geschlossene Flächen handelt, welche sich katastertechnisch fortführen lassen und keine Doppelbuchungen verursachen, sind diese in das Liegenschaftskataster zu übernehmen. [3]Dabei ist unbedingt zu beachten, dass die weitere Umlegung gegebenenfalls nicht zustande kommen könnte. [4]Das Grundbuchamt ist entsprechend Nr. 9.6 um Berichtigung des Grundbuchs zu ersuchen.

10.4

[1]Die Vorwegnahme der Entscheidung ist in Anlehnung an den Umlegungsplan gemäß den §§ 55 bis 62 BauGB entsprechend auszuweisen. [2]Karte und Verzeichnis bedürfen im Gegensatz zum Umlegungsplan keines Aufstellungsbeschlusses; auch eine ortsübliche sowie die zusätzliche Bekanntmachung im Internet unterbleiben. [3]Die Ausführungen hinsichtlich

a) der Zustellung der Auszüge an die Beteiligten (Nr. 9.2),

b) des Inkrafttretens des Umlegungsplans (Nr. 9.4),

c) der Wirkungen der Bekanntmachung gemäß § 71 BauGB (Nr. 9.4.4),

d) Zuleitung der Mitteilungen (Nr. 9.4.6),

e) der Änderung des Umlegungsplans (Nr. 9.8),

f) der Grunderwerbsteuer (Nr. 9.5.1),

g) der Grundsteuer (Nr. 9.5.2),

h) der Berichtigung der öffentlichen Bücher (Nr. 9.6),

gelten mit Ausnahme der Aussagen, die sich auf die §§ 63 bis 69 BauGB beziehen, für die Vorwegnahme der Entscheidung entsprechend.

10.5

[1]Die Vorwegnahme der Entscheidung ist Bestandteil des späteren Umlegungsplans. [2]Noch ausstehende Regelungen sind im Umlegungsplan zu behandeln.

11. Vorzeitige Besitzeinweisung (§ 77 BauGB)

11.1

Die vorzeitige Besitzeinweisung hat den Zweck, auf Antrag einem einzuweisenden Beteiligten auch ohne Einverständnis der Betroffenen bereits vor der allgemeinen Besitzeinweisung gemäß § 72 Abs. 1 BauGB durch Beschluss den Besitz der in § 77 Abs. 1 BauGB genannten Grundstücke, Grundstücksteile und Nutzungsrechte zu verschaffen.

11.2

[1]Voraussetzung für die vorzeitige Besitzeinweisung ist,

a) dass der Bebauungsplan in Kraft getreten ist und,

b) dass das Wohl der Allgemeinheit die Einweisung erforderlich macht.

[2]Ferner sind die weiteren Voraussetzungen nach § 77 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB zu beachten.

11.3

[1]Die vorzeitige Besitzeinweisung ist dann zum Wohle der Allgemeinheit erforderlich, wenn das öffentliche Interesse überwiegt und Dringlichkeit gegeben ist. [2]Das Wohl der Allgemeinheit ist im Einzelfall zu prüfen (§ 77 Abs. 2 BauGB) und festzustellen. [3]Falls Betroffene durch Zustimmungserklärungen mit der Maßnahme einverstanden sind, ist die Erforderlichkeit für eine vorzeitige Besitzeinweisung nicht gegeben.

11.4

[1]Die vorzeitige Besitzeinweisung ist nur zulässig, wenn sie mündlich verhandelt worden ist (§ 77 Abs. 3 in Verbindung mit § 116 Abs. 1 Satz 2 BauGB). [2]Eine mündliche Verhandlung ist nicht erforderlich, wenn der Antrag auf vorzeitige Besitzeinweisung offensichtlich unzulässig oder unbegründet ist. [3]Zur mündlichen Verhandlung sind alle von der Einweisung Betroffenen zu laden.

11.5

[1]Die Ladung hat in analoger Anwendung des § 108 Abs. 3 BauGB

a) den Antragsteller und die Bezeichnung des betroffenen Grundstücks,

b) den wesentlichen Inhalt des Antrags mit dem Hinweis, dass der vollständige Antrag bei der Umlegungsstelle eingesehen werden kann,

c) die Aufforderung, etwaige Einwendungen gegen den Antrag möglichst vor der mündlichen Verhandlung bei der Umlegungsstelle schriftlich einzureichen oder zur Niederschrift zu erklären,

d) den Hinweis, dass auch bei Nichterscheinen über den Antrag entschieden werden kann

zu enthalten. [2]Nach der mündlichen Verhandlung ist über den Antrag durch Beschluss zu entscheiden.

11.6

[1]Durch die vorzeitige Besitzeinweisung werden das Eigentum und die anderen dinglichen Rechte nicht berührt. [2]Wird der Umlegungsplan in der vorgesehenen Form nicht unanfechtbar und ergeben sich daraus Auswirkungen auf die vorzeitige Besitzeinweisung, ist der Beschluss gemäß § 116 Abs. 6 BauGB aufzuheben. [3]Wegen der damit verbundenen etwaigen hohen Entschädigungsansprüche, bereits

ausgeführte Maßnahmen in der Örtlichkeit können gegebenenfalls nicht rückgängig gemacht werden, sollte der Beschluss nur gefasst werden, wenn die im Umlegungsplan vorgesehenen Festsetzungen mit einer an Sicherheit grenzenden Wahrscheinlichkeit Bestandskraft erlangen werden.

11.7

Der Beschluss zur vorzeitigen Besitzeinweisung enthält in analoger Anwendung von § 113 Abs. 2 BauGB

a) den Antragsteller,

b) die in § 77 Abs. 1 BauGB aufgeführten Grundstücke, Grundstücksteile und Nutzungsrechte,

c) die Eigentümer und unmittelbaren Besitzer zum Beispiel Pächter oder Mieter,

d) den Zweck und die Begründung,

e) den Zeitpunkt der Wirksamkeit,

f) den Tag der mündlichen Verhandlung,

g) die Art und die Höhe der Entschädigung sowie die Beteiligten, die eine Entschädigung zu leisten oder zu erhalten haben.

11.8

[1]Der Beschluss ist dem Antragsteller, dem Eigentümer und dem unmittelbaren Besitzer mit einem Schreiben sowie einer Rechtsbehelfsbelehrung zuzustellen. [2]Auf Antrag des unmittelbaren Besitzers ist gemäß § 116 Abs. 1 BauGB der Zeitpunkt der Wirksamkeit auf mindestens zwei Wochen nach Zustellung des Beschlusses über die vorzeitige Besitzeinweisung an ihn festzusetzen. [3]Nrn. 9.4.6 und 9.5.2 sind entsprechend zu beachten.

11.9

[1]Die Gemeinde hat den Beschluss über die vorzeitige Besitzeinweisung in analoger Anwendung des § 72 Abs. 2 BauGB zu vollziehen, sobald er wirksam ist. [2]Ein Widerspruch und ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung gegen eine vorzeitige Besitzeinweisung haben gemäß § 212 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 224 Satz 1 Nr. 3 BauGB keine aufschiebende Wirkung.

12. Qualitätssicherung

12.1

Durch prozessbegleitende Qualitätssicherung ist zu gewährleisten, dass die Umlegung gemäß den einschlägigen Vorschriften und insbesondere dem Baugesetzbuch ordnungsgemäß durchgeführt wird.

12.2

Bei der begleitenden katastertechnischen Prüfung, die in der Regel stichprobenartig auf die Sachverhalte zu beschränken ist, die nicht programmunterstützt kontrolliert werden, sind insbesondere zu prüfen:

a) der Ausweis des Umlegungsvermerks im Liegenschaftskataster nach Erlass des Umlegungsbeschlusses (Nr. 3.1.6),

b) die Feststellung der Umfangsgrenzen und gegebenenfalls die Zerlegung teilweise einbezogener Flurstücke (Nr. 5.1.1),

c) die Flächenangaben der beteiligten Flurstücke und deren gegebenenfalls erforderliche Berichtigung (Nr. 5.1.2),

d) die korrekte Durchführung des Flächenabgleichs (Nr. 5.2.3),

e) die die Aufstellung des Umlegungsplans (Nr. 8) begleitenden vermessungs- und katastertechnischen Ergebnisse, damit diese später nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sind.

12.3

Bei der begleitenden verfahrenstechnischen Prüfung sind spätestens vor dem Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans neben Nr. 8.3.1 insbesondere zu prüfen:

a) die Durchführung von Anhörungen und Erörterungen (Nrn. 2.4 und 8.2),

b) die Bekanntmachung (wie zum Beispiel Nrn. 3.2, 9.1.1 und 9.4.3),

c) die öffentliche Auslegung von Unterlagen und die Bekanntgabe der Auslegung (Nr. 4.3),

d) die Abgabe von Unterlagen zu Beginn des Verfahrens (Nr. 3.3),

e) die Wertermittlung (Nr. 6.1),

f) der Entwurf des Umlegungsplans und dabei insbesondere Zuteilung und Abfindung (Nr. 7), der Ausgleich in Geld bei Abweichung von der Sollzuteilung (Nr. 7.4), weitere mögliche Geldleistungen (Nr. 7.5) und Regelung von Rechten (Nrn. 7.7 bis 7.9).

12.4

[1]Unmittelbar vor der Berichtigung der öffentlichen Bücher (Nr. 9.6) wird durch fachtechnische Prüfung festgestellt, dass die Umlegung sachgerecht bearbeitet wurde, der Umlegungsplan zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet ist (Nr. 9.6.1) sowie die Vermessung und Abmarkung der Zuteilungsgrundstücke nach dem Abmarkungsgesetz vorgenommen wurde (Nr. 9.3). [2]Der Vermerk bezüglich Eignung des Umlegungsplans nach Form und Inhalt gemäß § 74 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist auf dem Umlegungsplan anzubringen. [3]Zudem sind

a) die Gebührenfestsetzungen sowie

b) die erfolgreiche Fortführung des Liegenschaftskatasters (Nr. 9.6.1) und

c) die Abgabe weiterer Unterlagen (Nrn. 9.2.2, 9.2.3, 9.4.6, 9.5.1.1, 9.5.2.2 und 9.6.2) zu prüfen.

Teil 3
Vereinfachte Umlegung nach §§ 80 bis 84 BauGB

13. Zweck, Voraussetzungen und Zuständigkeit (§ 80 BauGB)

Eine vereinfachte Umlegung ist zulässig, wenn neben dem Zweck (Nr. 2.1) nach § 45 BauGB auch die Zulässigkeitsvoraussetzungen (Nr. 2.2) nach § 46 Abs. 1 BauGB für Umlegungen vorliegen und der Anwendungsbereich nach den Vorgaben des § 80 Abs. 1 BauGB eingehalten wird.

13.1 Einleitung (§ 80 Abs. 2 BauGB)

[1]Die Anregung für eine vereinfachte Umlegung kann von der unteren Vermessungsbehörde, den Grundstückseigentümern oder der Gemeinde ausgehen. [2]Für die Einleitung einer vereinfachten Umlegung sind

a) keine Anordnung durch Beschluss der Gemeinde,

b) kein Umlegungsbeschluss

erforderlich. [3]Ein dem Umlegungsvermerk analoger Vermerk im Grundbuch ist nicht vorgesehen. [4]Die Einbeziehung in die vereinfachte Umlegung ist im Liegenschaftskataster auszuweisen.

13.2 Übertragung der Befugnis zur Durchführung der vereinfachten Umlegung (§ 80 Abs. 1 und 5 BauGB)

[1]Die Gemeinde kann ihre Befugnis zur Durchführung der vereinfachten Umlegung

a) projektbezogen für Teile des Gemeindegebiets oder

b) für das gesamte Gemeindegebiet

auf die untere Vermessungsbehörde übertragen. [2]Für die Übertragung der Befugnis zur Durchführung der vereinfachten Umlegung schließt die Gemeinde eine Vereinbarung (Anlage 2) ab. [3]Vor Abschluss der Vereinbarung ist durch die untere Vermessungsbehörde zu prüfen, ob eine vereinfachte Umlegung zulässig ist und die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, insbesondere ob

a) die Voraussetzungen nach §§ 45 und 46 Abs. 1 BauGB gegeben sind,

b) lediglich unmittelbar aneinandergrenzende oder in enger Nachbarschaft liegende Grundstücke oder Teile von Grundstücken untereinander getauscht oder Grundstücke, insbesondere Splittergrundstücke oder Teile von Grundstücken, einseitig zugeteilt werden,

c) die auszutauschenden oder einseitig zuzuteilenden Grundstücke oder Grundstücksteile nicht selbständig bebaubar sind,

d) eine eventuelle Wertminderung für den Grundstückseigentümer nur unerheblich ist.

[4]Erweist sich die vereinfachte Umlegung als unzulässig, ist die Gemeinde hierüber zu informieren und die Übertragung abzulehnen. [5]Bei Abschluss der Vereinbarung übergibt die Gemeinde der unteren Vermessungsbehörde eine beglaubigte Abschrift des Beschlusses über die Übertragung der Umlegungsbefugnis. [6]Die Gemeinde und die untere Vermessungsbehörde erhalten jeweils eine Ausfertigung der Vereinbarung. [7]Nr. 2.4.1 Satz 3 und 4 gelten entsprechend.

14. Neuordnung

14.1 Vermessung, Abmarkung, katastertechnische Behandlung

14.1.1

[1]Bei der Durchführung der vereinfachten Umlegung ist an den Stand des Grundbuchs anzubinden. [2]Falls von der vereinfachten Umlegung betroffene Grundstücke in ein Verfahren der ländlichen Entwicklung einbezogen sind, ist der Verfahrensablauf mit dem Amt für Ländliche Entwicklung abzustimmen.

14.1.2

Die Erstellung einer Bestandskarte und eines Bestandsverzeichnisses ist im vereinfachten Umlegungsverfahren nicht vorgesehen.

14.1.3

[1]Die bestehenden Grenzen der von der vereinfachten Umlegung betroffenen Grundstücke sind, soweit erforderlich, vor Ort zu überprüfen. [2]Diese sind grundsätzlich zu ermitteln und gegebenenfalls abzumarken, soweit sie noch nicht festgestellt sind. [3]Das Verfahren richtet sich nach dem Abmarkungsgesetz. [4]Der Abmarkungstermin (Art. 15 AbmG) ist den beteiligten Grundstückseigentümern (Art. 4 AbmG) anzukündigen. [5]Über die Abmarkung der bestehen bleibenden Grenzen ist ein Abmarkungsprotokoll zu

fertigen. [6]Das Ergebnis der Überprüfung und der Feststellung der Abmarkung ist in das Liegenschaftskataster zu übernehmen.

14.1.4

[1]Die Flächen der von der vereinfachten Umlegung betroffenen Flurstücke sind durch Gegenüberstellung der in ALKIS aus Landeskoordinaten berechneten Fläche und der Flächenangabe im Grundbuch zu überprüfen. [2]Fehlerhafte Flächenangaben sind nach den einschlägigen Vorschriften vor dem Beschluss über die vereinfachte Umlegung zu berichtigen.

14.1.5

[1]Die Vermessung und Abmarkung der neuen Grundstücksgrenzen erfolgt unter Berücksichtigung des Anwendungsbereichs der vereinfachten Umlegung nach § 80 Abs. 1 BauGB. [2]Festsetzungen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen sind einzuhalten.

14.1.6

[1]Mit der Bekanntmachung nach § 83 Abs. 1 BauGB wird die vorgezogene Abmarkung der neuen Grundstücksgrenzen gemäß Art. 7 Abs. 2 AbmG rechtswirksam. [2]Die neuen Grundstückgrenzen sollen vor der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung abgemarkt sein, damit die ordnungsgemäße Einweisung in den Besitz der zugeteilten Grundstücke und Grundstücksteile gewährleistet ist. [3]Sofern die Abmarkung der neuen Grundstückgrenzen nicht gemeinsam mit der Überprüfung der bestehenden Grenzen erfolgt, ist eine Niederschrift über die Abmarkung zu empfehlen. [4]Abmarkungsbescheide gemäß Art. 17 Abs. 2 AbmG sind nicht zu erteilen. [5]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).

14.2 Geldleistungen (§ 81 BauGB)

14.2.1

[1]Durch die vereinfachte Umlegung bewirkte Wertänderungen der Grundstücke sind von den Eigentümern in Geld auszugleichen. [2]Wertänderungen können infolge von Änderungen des Bodenwerts oder des Umfangs der betroffenen Grundstücke entstehen. [3]Für die Ermittlung der Wertänderungen gelten die gleichen Grundsätze wie bei der Umlegung nach §§ 45 bis 79 BauGB (Nr. 6). [4]In einfach gelagerten Fällen kann die Feststellung der Wertänderungen der betroffenen Grundstücke mit dem Vermessungstermin verbunden werden.

14.2.2

[1]Gemäß § 80 Abs. 3 Satz 2 BauGB darf die durch die vereinfachte Umlegung für den Eigentümer bewirkte Wertminderung nur unerheblich sein. [2]Als Anhalt kann eine Größenordnung von 5 bis 10 % des Werts vor der vereinfachten Umlegung dienen. [3]Mit Zustimmung der Beteiligten kann hiervon abgewichen werden. [4]Gläubigerin und Schuldnerin der Geldleistungen ist grundsätzlich die Gemeinde. [5]Hiervon abweichende Vereinbarungen können mit Zustimmung der Gemeinde getroffen werden.

14.2.3

Die Geldleistungen werden mit der Bekanntmachung über den Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung fällig.

14.3 Regelung von Rechten (§ 80 Abs. 4 und § 82 Abs. 1 BauGB)

[1]Im Beschluss über die vereinfachte Umlegung können nur Rechte, die von der vereinfachten Umlegung betroffen sind, geordnet, begründet und aufgehoben werden. [2]Die Neubegründung von Dienstbarkeiten, Grundpfandrechten und Baulasten, die nicht im Zusammenhang mit der Neuordnung bestehender Rechte steht, ist ausgeschlossen. [3]Beteiligten, deren Rechte durch den Beschluss über die vereinfachte Umlegung betroffen werden, ist vor dem Beschluss über die vereinfachte Umlegung Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. [4]Rechte, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, hat der Eigentümer nach Aufforderung anzuzeigen. [5]Betroffene Grundpfandrechte können nur mit Zustimmung der Beteiligten, in der Regel der

Grundpfandrechtsgläubiger und der Eigentümer, neu geordnet werden. [6]Eine vereinfachte Umlegung, die ausschließlich der Regelung von Rechten dient, ist nicht zulässig.

15. Beschluss über die vereinfachte Umlegung (§ 82 BauGB)

15.1 Inhalt

15.1.1

[1]Der Beschluss über die vereinfachte Umlegung ist ein Verwaltungsakt (Nr. 18.2) und entspricht inhaltlich dem Umlegungsplan (Nr. 8). [2]Er legt die neuen Grenzen sowie die Geldleistungen fest und regelt, soweit erforderlich, Dienstbarkeiten, Grundpfandrechte und Baulasten. [3]Die Übereinstimmung des alten Bestands mit dem Inhalt des Grundbuchs ist durch Einsichtnahme zu überprüfen; Nrn. 4.2.4 und 4.2.5 sind entsprechend anzuwenden. [4]Die im Beschluss ausgewiesenen Änderungen der Flächenangaben der betroffenen Grundstücke dürfen nur auf Grenzänderungen zurückzuführen sein. [5]Toleranzen der Flächenangaben innerhalb der amtlichen Fehlergrenze dürfen nicht in die Änderung der Flächenangaben eingehen.

15.1.2

Dem Beschluss über die vereinfachte Umlegung sind als Bestandteile beizufügen:

a) das Verzeichnis über die vereinfachte Umlegung,

b) soweit zweckmäßig die Karte alter Bestand,

c) die Karte neuer Bestand.

15.2 Verzeichnis über die vereinfachte Umlegung

15.2.1

Das Verzeichnis über die vereinfachte Umlegung besteht regelmäßig aus

a) dem Vortrag der Besitzstände mit altem und neuem Bestand,

b) den Rechten und Belastungen,

c) den Geldleistungen.

15.2.2

[1]Werden Rechte nach Abteilung II und III des Grundbuchs bei der vereinfachten Umlegung nicht berührt, ist im Beschluss über die vereinfachte Umlegung die einzelne Aufführung der Rechte nicht erforderlich. [2]Im neuen Bestand ist in diesem Fall der Hinweis anzufügen: „Die Rechte nach Abteilung II und III des Grundbuchs der Grundstücke im alten Bestand gehen unverändert auf die Grundstücke im neuen Bestand über."

15.3 Karte neuer Bestand, Karte alter Bestand

[1]Die Karte neuer Bestand gibt die vorgesehenen neuen Grenzen und Eigentumsverhältnisse wieder. [2]Die Karte alter Bestand wird mit dem Stand des Grundbuchs aus der amtlichen Flurkarte gefertigt. [3]Zweckmäßigerweise werden die Besitzstände in den Karten mit Ordnungsnummern bezeichnet.

15.4 Erörterung mit den Eigentümern (§ 82 Abs. 1 BauGB)

[1]Vor dem Beschluss über die vereinfachte Umlegung sind die Festsetzungen des Beschlusses mit den Eigentümern zu erörtern. [2]Die Erörterung kann schriftlich, mündlich, in einfachen Fällen auch beim Vermessungs- und Abmarkungstermin oder nach Art. 27c BayVwVfG erfolgen. [3]Das Ergebnis ist schriftlich

zu dokumentieren und kann in einfachen Fällen in der Niederschrift über die Abmarkung erfolgen. [4]Die Erörterung umfasst den gesamten Inhalt des Entwurfs des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung, insbesondere

a) die Lage, Form und Größe der zugeteilten Grundstücke oder der ausgetauschten Grundstücksteile,

b) die Bewertung der zugeteilten Grundstücke oder der ausgetauschten Grundstücksteile,

c) die Geldausgleiche,

d) die Rechte und Belastungen,

e) gegebenenfalls eine Regelung, wer Gläubiger und Schuldner der Geldleistungen ist, falls diesbezüglich eine Vereinbarung gemäß § 81 Abs. 2 Satz 2 BauGB getroffen wurde.

15.5 Voraussetzungen des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung (§ 82 Abs. 1 BauGB)

[1]Vor dem Beschluss über die vereinfachte Umlegung ist zu prüfen, ob

a) die gesetzlichen Voraussetzungen für eine vereinfachte Umlegung eingehalten wurden (Nr. 13.2),

b) gegebenenfalls der Bebauungsplan in Kraft getreten ist,

c) die Erörterung mit den Eigentümern erfolgt ist (Nr. 15.4),

d) die Rechtsinhaber Gelegenheit zur Stellungnahme hatten und bei der Neuordnung von Grundpfandrechten die Zustimmung erteilt wurde (Nr. 14.3),

e) die Übereinstimmung des alten Bestands mit dem Inhalt des Grundbuchs gegeben ist.

[2]Der Beschluss über die vereinfachte Umlegung muss nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein. [3]Dieser wird nicht ortsüblich bekannt gemacht.

16. Wirksamwerden des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung

16.1 Zustellung der Auszüge an die Beteiligten (§ 82 Abs. 2 BauGB)

[1]Den Beteiligten ist ein ihre Rechte betreffender Auszug aus dem Beschluss über die vereinfachte Umlegung mit seinen Bestandteilen (Nr. 15.1.2) sowie eine Rechtsbehelfsbelehrung zuzustellen. [2]Dabei ist darauf hinzuweisen, wo der Beschluss über die vereinfachte Umlegung eingesehen werden kann und dass für die Einsichtnahme ein berechtigtes Interesse darzulegen ist. [3]Grundsätzlich ist als Stelle zur Einsichtnahme die Umlegungsstelle zu benennen. [4]Im Übrigen ist analog zu Nr. 9.2 zu verfahren. [5]Änderungen des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung sind analog Nr. 9.2.6 durchzuführen.

16.2 Unanfechtbarkeit des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung (§ 83 Abs. 1 BauGB)

16.2.1

[1]Die Umlegungsstelle stellt den Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung fest. [2]Dieser Zeitpunkt ist

a) wenn kein Rechtsbehelf eingelegt wurde, 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 sämtliche 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.

16.2.2

[1]Die Umlegungsstelle veranlasst umgehend nach Eintritt der Unanfechtbarkeit des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung 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 Bekanntmachung der Umlegungsstelle zuzuleiten.

16.2.3

[1]Am Tag der Bekanntmachung wird der bisherige Rechtszustand durch den in dem Beschluss über die vereinfachte Umlegung vorgesehenen Rechtszustand ersetzt. [2]Die Bekanntmachung schließt die Einweisung der neuen Eigentümer in den Besitz der zugeteilten Grundstücke oder Grundstücksteile ein.

16.2.4

Dem Gutachterausschuss der Kreisverwaltungsbehörde sind die nach § 195 Abs. 1 BauGB erforderlichen Unterlagen zu übermitteln.

16.3 Grunderwerbsteuer und Grundsteuer

16.3.1 Grunderwerbsteuer

[1]Für die vereinfachte Umlegung ist Nr. 9.5.1 mit Ausnahme der Nr. 9.5.1.2 Satz 3 entsprechend anzuwenden. [2]Die Grunderwerbsteuerpflicht entsteht dabei mit dem Zeitpunkt der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung (§ 83 Abs. 2 BauGB). [3]Über Änderungen nach der Erstattung der Anzeige informiert die Umlegungsstelle umgehend das Finanzamt.

16.3.2 Grundsteuer

[1]Für die vereinfachte Umlegung ist Nr. 9.5.2.1 entsprechend anzuwenden. [2]Mit der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung 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 BewG).

16.4 Berichtigung der öffentlichen Bücher (§ 84 BauGB)

16.4.1

[1]Mit der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit ist das Liegenschaftskataster zu berichtigen. [2]Grundlage ist dabei der zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignete Beschluss über die vereinfachte Umlegung (§ 82 Abs. 1 Satz 3 BauGB). [3]Dabei sind die hinfällig gewordenen Beteiligungsvermerke zu löschen.

16.4.2

[1]Danach erhält das Grundbuchamt zeitnah von der Umlegungsstelle

a) eine beglaubigte Abschrift der Bekanntmachung gemäß § 83 BauGB,

b) eine beglaubigte Abschrift des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung,

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

16.4.3

[1]Bis zur Berichtigung des Liegenschaftskatasters dient der Beschluss über die vereinfachte Umlegung als amtliches Verzeichnis der Grundstücke im Sinne des § 2 Abs. 2 GBO. [2]Im Übrigen gelten die Nrn. 9.6.3 und 9.6.4 entsprechend.

16.5 Verfahrensdokumentation

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

17. Qualitätssicherung

Die Qualitätssicherung ist in sinngemäßer Anwendung von Nr. 12 durchzuführen.

Teil 4
Verwaltungsakte und Rechtsbehelfsverfahren

18. Verwaltungsakte

18.1 Übertragene Umlegung

Im Rahmen einer übertragenen Umlegung werden insbesondere folgende Verwaltungsakte im Sinne des Art. 35 BayVwVfG erlassen:

a) Umlegungsbeschluss (§ 47 BauBG),

b) gegebenenfalls Genehmigung oder Versagen einer Genehmigung (§ 51 BauBG),

c) gegebenenfalls Änderung des Umlegungsgebiets (§ 52 Abs. 2 und 3 BauGB),

d) gegebenenfalls Ablehnung eines Berichtigungsantrags der Bestandskarte oder des Bestandsverzeichnisses (§ 53 BauGB),

e) Umlegungsplan (§ 66 BauGB mit Geboten nach §§ 176 bis 178 BauGB),

f) Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans oder von Teilen des Umlegungsplans (§ 71 BauGB),

g) gegebenenfalls Änderung des Umlegungsplans (§ 73 BauGB),

h) gegebenenfalls Vorwegnahme der Entscheidung (§ 76 BauGB),

i) gegebenenfalls Vorzeitige Besitzeinweisung (§ 77 BauGB),

j) gegebenenfalls Aufhebung des Umlegungsbeschlusses.

18.2 Vereinfachte Umlegung

Im Rahmen einer vereinfachten Umlegung werden insbesondere folgende Verwaltungsakte im Sinne des Art. 35 BayVwVfG erlassen:

a) der Beschluss über die vereinfachte Umlegung (§ 82 BauGB),

b) die Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung (§ 83 BauGB).

18.3 Zeichnung

Die Verwaltungsakte sind grundsätzlich von Beamten zu unterzeichnen, die die Qualifikation für die Fachlaufbahn Naturwissenschaft und Technik, fachlicher Schwerpunkt Vermessung und Geoinformation, besitzen und grundsätzlich mindestens ein Amt der Besoldungsgruppe A 14 innehaben.

19. Bekanntgabe, Wirksamkeit und Bestandskraft der Verwaltungsakte

[1]Der Bekanntgabe der Verwaltungsakte ist gemäß § 211 BauGB eine Rechtsbehelfsbelehrung mit dem notwendigen Inhalt beizufügen. [2]Sofern das Gesetz nicht eine öffentliche Bekanntgabe (Nr. 19.1) vorschreibt, werden die Verwaltungsakte von der beauftragten und örtlich zuständigen unteren Vermessungsbehörde bekannt gegeben (Nr. 19.2). [3]Das Rechtsbehelfsbelehrungsmuster richtet sich nach Nr. 4.2.4 und Anlage 5 der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration über den Vollzug des Art. 15 des Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung vom 19. August 2021 (BayMBl. Nr. 627) in der jeweils geltenden Fassung. [4]Die Verwaltungsakte werden bestandskräftig, wenn sie mit ordentlichen Rechtsbehelfen nicht mehr angegriffen werden können. [5]Für die Berechnung der Fristen und Termine ist § 57 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in Verbindung mit § 222 der Zivilprozessordnung (ZPO) in Verbindung mit §§ 186 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) zu beachten.

19.1 Öffentliche Bekanntgabe

19.1.1

[1]Die öffentliche Bekanntgabe nach Art. 27 Abs. 2 GO in Verbindung mit Art. 41 Abs. 3 und 4 BayVwVfG ist anzuwenden bei der ortsüblichen Bekanntmachung

a) des Umlegungsbeschlusses (§ 50 BauGB),

b) der wesentlichen Änderung des Umlegungsgebiets (§ 52 BauGB),

c) der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans (§ 71 BauGB),

d) der Unanfechtbarkeit des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung (§ 83 BauGB).

[2]Die Regelungen der jeweiligen ortsüblichen Bekanntmachung gemäß der Bayerischen Verordnung zur Ausführung kommunalrechtlicher Vorschriften (BayKommV), der Bekanntmachung im Internet (Art. 27a BayVwVfG) und der Zugänglichmachung auszulegender Dokumente (Art. 27b BayVwVfG) sind zu beachten. [3]Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung ist gemäß Art. 27a BayVwVfG zusätzlich auf einer Internetseite der unteren Vermessungsbehörde als Umlegungsstelle zugänglich zu machen. [4]Wird eine Übersichtskarte als Bestandteil der ortsüblichen Bekanntmachung ausgelegt, ist anzugeben wo und wann die Übersichtskarte eingesehen werden kann sowie im Internet zugänglich gemacht wird (Art. 27b Abs. 2 BayVwVfG); dieser Umstand ist mindestens eine Woche vorher ortsüblich sowie zusätzlich im Internet bekannt zu machen.

19.1.2

[1]Der Verwaltungsakt gilt zwei Wochen nach der ortsüblichen Bekanntmachung und der Zugänglichmachung der Bekanntmachung im Internet als bekanntgegeben (Art. 27 Abs. 2 GO in Verbindung mit Art. 41 Abs. 4 Satz 3 BayVwVfG und Art. 27a BayVwVfG). [2]Für den Fall, dass Unterlagen ausgelegt sowie im Internet zugänglich gemacht werden (Art. 27 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 GO und Art. 27b BayVwVfG), beginnt die Frist nach Satz 1 nicht vor der einwöchigen Ankündigung (Nr. 19.1.1 Satz 4).

19.2 Individuelle Bekanntgabe

19.2.1

[1]Die individuelle Bekanntgabe erfolgt einzeln an denjenigen Beteiligten, für den der Verwaltungsakt bestimmt ist oder der von ihm betroffen ist (Art. 41 Abs. 1 BayVwVfG). [2]Bei der Übermittlung eines schriftlichen Verwaltungsaktes mit der Post im Inland, die bei

a) Genehmigung nach § 51 BauGB,

b) Ablehnung eines Berichtigungsantrags der Bestandskarte oder des Bestandsverzeichnisses (§ 53 BauGB),

c) Bekanntgabe von unwesentlichen Änderungen des Umlegungsgebiets (§ 52 Abs. 3 BauGB)

ausreichend ist, gilt der Verwaltungsakt am vierten Tage nach der Aufgabe zur Post als bekannt gegeben, es sei denn der Verwaltungsakt ist nicht oder zu einem späteren Zeitpunkt zugegangen (Art. 41 Abs. 2 Satz 1, 3 BayVwVfG).

19.2.2

[1]Folgende Verwaltungsakte sind nach dem Bayerischen Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz zuzustellen:

a) der Versagung einer Genehmigung nach § 51 BauGB,

b) der Änderung des Umlegungsplans (§ 73 BauGB),

c) den Auszügen zur Vorwegnahme der Entscheidung (§ 76 BauGB),

d) dem Beschluss zur vorzeitigen Besitzeinweisung (§ 77 BauGB),

e) den Auszügen aus dem Umlegungsplan (§ 70 BauGB),

f) den Auszügen aus dem Beschluss über die vereinfachte Umlegung (§ 82 BauGB).

[2]Hierbei sind insbesondere die Sätze 3 bis 7 zu beachten. [3]Bei der Zustellung mit Postzustellungsurkunde gemäß Art. 3 des VwZVG, gilt der Verwaltungsakt mit dem Tag der Zustellung durch die Post als zugestellt. [4]Bei der Zustellung durch die Behörde gegen Empfangsbekenntnis gemäß Art. 5 VwZVG wird in der Regel dem Empfänger das Dokument persönlich ausgehändigt. [5]Der Empfänger hat ein mit dem Datum der Aushändigung versehenes Empfangsbekenntnis zu unterschreiben. [6]Der Bedienstete vermerkt das Datum der Zustellung auf dem Umschlag des auszuhändigenden Dokuments. [7]Mit der Zustellung des Verwaltungsakts ist dieser bekanntgegeben.

19.2.3

Wird der Empfänger bei der Zustellung nicht an der Zustellanschrift angetroffen, kann eine Ersatzzustellung gemäß §§ 177 bis 181 ZPO in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen des Bayerischen Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetzes vorgenommen werden.

20. Einlegung von Rechtsbehelfen

20.1 Widerspruchsverfahren

20.1.1

[1]In den Verwaltungsakten des Bodenordnungsverfahrens ist ein obligatorisches Widerspruchsverfahren durchzuführen (§ 6 der Umlegungsausschussverordnung – UmlegAusschV – in Verbindung mit § 212 Abs. 1 BauGB und Art. 12 Abs. 3 Satz 2 des Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung – AGVwGO). [2]Die nach § 48 BauGB am Verfahren Beteiligten, deren Rechte und Pflichten durch einen

Verwaltungsakt betroffen sind, können gemäß § 69 VwGO Widerspruch bei der unteren Vermessungsbehörde erheben. [3]Ein förmlicher Rechtsbehelf ist innerhalb eines Monats, nachdem der Verwaltungsakt dem Beschwerten bekanntgegeben worden ist, zu erheben (§ 70 VwGO). [4]Für die Berechnung der Fristen und Termine ist § 57 VwGO zu beachten.

20.1.2

Widersprüche gegen

a) den Umlegungsbeschluss nach § 47 Abs. 1 BauGB,

b) die Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans nach § 71 Abs. 1 BauGB,

c) die vorzeitige Besitzeinweisung nach § 77 BauGB

haben im Gegensatz zu § 80 Abs. 1 VwGO nach § 212 Abs. 2 BauGB keine aufschiebende Wirkung.

20.1.3

[1]Die untere Vermessungsbehörde als erlassende Behörde ist Widerspruchsbehörde (§ 6 Abs. 1 UmlegAusschV). [2]Ist der Widerspruch zulässig und begründet, hilft diese dem Widerspruch gemäß § 72 VwGO ab und entscheidet über die Kosten. [3]Hilft sie dem Widerspruch nicht ab, erlässt diese gemäß § 73 Abs. 1 VwGO einen Widerspruchsbescheid. [4]Der Widerspruchsbescheid ist gemäß § 73 Abs. 3 VwGO zu begründen, mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen und gemäß den bundesrechtlichen Regelungen des § 3 oder § 5 des Verwaltungszustellungsgesetzes (VwZG) zuzustellen. [5]Im Widerspruchsbescheid ist zu bestimmen, wer die Kosten trägt.

20.1.4

Bei den Widerspruchsbescheiden ist unter Berücksichtigung von Nr. 4.2.3.2 und der Anlage 4 Rechtsbehelfsbelehrungsmuster 2b der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration über den Vollzug des Art. 15 des Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung vom 19. August 2021 (BayMBl. Nr. 627) folgender Text für die Rechtsbehelfsbelehrung zu verwenden:

„Rechtsbehelfsbelehrung

Dieser Widerspruchsbescheid kann durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden. Der Antrag ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Widerspruchsbescheids bei dem

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung [Bezeichnung der Behörde]

in [Anschrift der Behörde]

einzureichen.

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung

Die Einlegung des Rechtsbehelfs ist schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form möglich. Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen!

Nach Vorlage durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung entscheidet über den Antrag auf gerichtliche Entscheidung das Landgericht [Ortsbezeichnung des zuständigen Landgerichts], Kammer für Baulandsachen Postfachanschrift: Postfach […], Hausanschrift: […].

Ab 1. Januar 2022 muss der in § 130d ZPO genannte Personenkreis Klagen grundsätzlich elektronisch einreichen.“

20.2 Antrag auf gerichtliche Entscheidung

[1]Bei einem Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach § 217 BauGB ist der Antrag binnen eines Monats seit der Zustellung des Widerspruchsbescheids bei der unteren Vermessungsbehörde einzureichen, die den

Verwaltungsakt erlassen hat (Nr. 20.1.3 Satz 1). [2]Ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung kann erst angefochten werden, nachdem seine Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit in einem Vorverfahren (Nr. 20.1) nachgeprüft worden ist. [3]Zugleich entfaltet der Antrag auf gerichtliche Entscheidung aufschiebende Wirkung, sofern nicht ein Entfall nach § 224 BauGB vorgesehen ist. [4]Bei der unverzüglichen Vorlage der Akten an das zuständige Landgericht nach § 217 Abs. 4 BauGB ist § 130d ZPO zu beachten. [5]Für die Berechnung der Fristen ist § 221 Abs. 1 BauGB, die Vorschriften des § 222 ZPO und die §§ 186 ff. BGB anzuwenden.

Teil 5
Schlussvorschrift

21. Inkrafttreten

Diese Bekanntmachung tritt am 1. Januar 2023 in Kraft.

Dr. Alexander Voitl

Ministerialdirektor

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Vereinbarung zur Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung

Anlage 2: Vereinbarung zur Übertragung der Befugnis zur Durchführung der vereinfachten Umlegung