

2130.0-F

**Richtlinien zur Umlegung und Grenzregelung nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
bei Übertragung der Befugnis der Gemeinde zur Durchführung
auf die Flurbereinigungsdirektion oder das staatliche Vermessungsamt
(Richtlinien für Umlegung und Grenzregelung - RUG)**

**Gemeinsame Bekanntmachung der Staatsministerien
der Finanzen und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern**

vom 26. November 1990 Az.: 74 - Vm 1521 - 66 590

1.	RECHTS- UND VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN	3
2.	UMLEGUNG	4
2.1	Zweck der Umlegung	4
2.2	Anordnung der Umlegung	5
2.3	Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung	5
2.4	Einleitung der Umlegung	6
2.4.1	Umlegungsbeschluss	6
2.4.2	Begrenzung des Umlegungsgebiets	6
2.4.3	Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses	8
2.4.4	Verfügungs- und Veränderungssperre	11
2.4.5	Information der Beteiligten	12
2.5	Arbeitsgrundlagen	12
2.5.1	Bestandskarte	12
2.5.2	Bestandsverzeichnis	13
2.5.3	Auslegung der Bestandskarte und von Teilen des Bestandsverzeichnisses	14
2.5.4	Umlegungs- und Verteilungsmasse, Vermessung und Abmarkung	15
2.6	Wertermittlung und Verteilungsmaßstab	18
2.6.1	Wertermittlung	18
2.6.2	Wahl des Verteilungsmaßstabs	21
2.6.3	Verteilung nach Werten	21

2.6.4	Verteilung nach Flächen	22
2.7	Zuteilung und Abfindung	23
2.7.1	Grundsätze	23
2.7.2	Berechnung des Zuteilungsanspruchs	24
2.7.3	Geldausgleich bei Abweichung von der Sollzuteilung und weitere Geldleistungen	25
2.7.4	Abfindungen bei Ausnahmen von der Flurstückszuteilung im Umlegungsgebiet	26
2.7.5	Städtebauliche Gebote in der Umlegung	28
2.7.6	Geldabfindung und Geldausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen	28
2.7.7	Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten	29
2.7.8	Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse	31
2.7.9	Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung	32
2.8	Umlegungsplan	33
2.8.1	Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans	33
2.8.2	Entwurf des Umlegungsplans	33
2.8.3	Erörterung des Entwurfs des Umlegungsplans	34
2.8.4	Umlegungskarte	35
2.8.5	Umlegungsverzeichnis	36
2.8.6	Prüfung des Umlegungsplans	36
2.8.7	Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans	36
2.8.8	Bekanntmachung des Beschlusses über die Aufstellung des Umlegungsplans und Einsichtnahme	37
2.8.9	Zustellung der Auszüge an die Beteiligten	38
2.8.10	In-Kraft-Treten des Umlegungsplans	39
2.8.11	Wirkungen der Bekanntmachung über den Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans	40
2.8.12	Änderung des Umlegungsplans	41
2.9	Abschlussarbeiten	42
2.9.1	Berichtigung der öffentlichen Bücher	42
2.9.2	Aufbewahrung der Umlegungsakte	44
2.10	Einzelentscheidungen	44
2.10.1	Verfügungs- und Veränderungssperre	44

2.10.2	Vorwegnahme der Entscheidung	46
2.10.3	Vorzeitige Besitzeinweisung	47
2.11	Kosten der Umlegung	50

1. RECHTS- UND VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN

Grundlage für die Umlegung und Grenzregelung bei Übertragung der Befugnis der Gemeinde zur Durchführung auf die Flurbereinigungsdirektion oder das staatliche Vermessungsamt sind insbesondere folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253) -RVF* 2.1.01
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) in der Fassung vom 6. Dezember 1988 (BGBl I S. 2209) - RVF 2.2.01
- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 1976 - WertR 76) mehrfach geändert
- Verordnung über die Umlegungsausschüsse und das Vorverfahren in Umlegungs- und Grenzregelungsangelegenheiten vom 18. Januar 1961 (BayRS 2130-1-I - RVF 2.4.02)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Bundesbaugesetz - GutachterausschußV - vom 5. März 1980 (BayRS 2130-2-I - RVF 2.4.06)
- Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch - ZustVBauGB - vom 7. Juli 1987 (GVBl S. 209) – RVF 2.4.04
- Verordnung über die Benutzungsgebühren der staatlichen Vermessungsämter GebOVerM - vom 28. Mai 1990 (GVBl S. 178)
- Vollzug des BauGB; Übertragung der Befugnis der Gemeinde zur Durchführung der Umlegung und der Grenzregelung auf die Flurbereinigungsdirektion oder das staatliche Vermessungsamt, Gemeinsame Bekanntmachung vom 17. Februar 1988 (AllMBl S. 298 FMBl S. 86) - RVF 2.5.04

* Rechts- und Verwaltungsvorschriften für die Flurbereinigung in Bayern

- Flurbereinigung und Liegenschaftskataster, Vermessung sowie Bodenschätzung, Gemeinsame Bekanntmachung vom 12. Oktober 1982 (LMBI S. 89) - RVF 6.5.04
- Flurbereinigung und Grundbuchverfahren, Gemeinsame Bekanntmachung vom 12. August 1981 (LMBI S. 129) - RVF 6.5.01
- Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten über Kosten für Flurbereinigungsunterlagen und sonstige Leistungen vom 1. April 1988 (AllMBI S. 326) - RVF 1.5.04

Die vorstehenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sind in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

2. UMLEGUNG

2.1 Zweck der Umlegung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans können zur Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neugeordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen (§ 45 Abs. 1 BauGB). Grundlage kann sowohl ein qualifizierter als auch ein einfacher Bebauungsplan sein (§ 30 BauGB).

2.2 Anordnung der Umlegung

(1) Die Umlegung ist von der Gemeinde durch Beschluss nach § 46 Abs. 1 BauGB anzuordnen (Anlage 1), wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Zu diesem Zeitpunkt muss der Bebauungsplan noch nicht aufgestellt sein (§ 45 Abs. 2 BauGB), jedoch muss zumindest ein Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB vorliegen.

(2) Die Anordnung muss das Gebiet bezeichnen, in dem die Umlegung für erforderlich gehalten wird. Einzelheiten zur Abgrenzung des Umlegungsgebiets werden spä-

ter im Umlegungsbeschluss (§ 47 BauGB) geregelt. Die Anordnung bedarf keiner Bekanntmachung.

(3) Ist der Bebauungsplan noch nicht in Kraft getreten wird die Umlegung zweckmäßigerweise erst dann angeordnet, wenn der Bebauungsplan zumindest im Entwurf ausgearbeitet ist und die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gehört worden sind; dies erleichtert den Verfahrensablauf. Der Bebauungsplan muss vor dem Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans (§ 66 Abs. 1 BauGB) in Kraft getreten sein (§ 45 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

2.3 Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung

(1) Die Gemeinde kann ihre Befugnis zur Durchführung der Umlegung auf die Flurbereinigungsdirektion oder auf das staatliche Vermessungsamt übertragen (§ 46 Abs. 4 BauGB). Die Einzelheiten sind in der Gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern, der Finanzen und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 17. Februar 1988 (AllMBI S. 298, FMBl S. 86) - RVF 2.5.04 - geregelt.

(2) Die Flurbereinigungsdirektion oder das Vermessungsamt hat nach der Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung die Funktion der Umlegungsstelle. Nach Nr. 2.4 der o. a. Gemeinsamen Bekanntmachung ist zwischen der Gemeinde und der Umlegungsstelle eine Vereinbarung über die Einzelheiten der Übertragung einschließlich der Mitwirkungsrechte der Gemeinde erforderlich (Anlage 2).

(3) Mit der Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung ist eine Umlegungsakte anzulegen. Der Verfahrensbrief (Anlage 7) ist als Deckblatt zu führen.

2.4 Einleitung der Umlegung

2.4.1 Umlegungsbeschluss

(1) Die Umlegungsstelle erlässt unter Hinweis auf die Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung durch die Gemeinde den Umlegungsbeschluss nach

§ 47 BauGB mit Begründung (Anlage 3). Im Umlegungsbeschluss ist das Umlegungsgebiet (§ 52 BauGB) zu bezeichnen. Die im Umlegungsgebiet liegenden Flurstücke sind mit Flurstücksnummer und Gemarkung einzeln aufzuführen. Diese Informationen sollen den Beteiligten ermöglichen, das Umlegungsgebiet zu erkennen und gegebenenfalls in der Örtlichkeit aufzufinden. Zusätzlich wird eine geeignete Kurzbezeichnung der Umlegung aufgenommen. Die Beigabe einer Übersichtskarte ist empfehlenswert.

(2) Werden nur Teile von Flurstücken in die Umlegung einbezogen, sind entweder neue, mit der Grenze des Umlegungsgebiets identische Flurstücksgrenzen zu bilden (Zerlegung in einem Veränderungsnachweis) oder die entsprechenden Flurstücksnummern mit dem Zusatz „teilweise“ zu versehen. Im letzteren Fall ist dem Umlegungsbeschluss eine Karte im Maßstab 1:1000 oder größer beizufügen, aus der der einbezogene Teil eindeutig ersichtlich ist.

2.4.2 Begrenzung des Umlegungsgebiets

(1) Das Umlegungsgebiet ist so zu begrenzen, dass die Umlegung sich zweckmäßig durchführen lässt. Es kann aus räumlich getrennten Flächen bestehen (§ 52 Abs. 1 BauGB). Bei der Begrenzung des Umlegungsgebiets ist insbesondere zu beachten, dass

- der Grundsatz der Gleichbehandlung bzw. Gleichbelastung aller Eigentümer gewahrt bleibt
- nach § 45 Abs. 1 BauGB das Umlegungsgebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans liegen muss
- die Zufahrt und die Nutzung der außerhalb des Umlegungsgebiets liegenden Flurstücke auch nach der Umlegung möglich ist
- nach § 52 Abs. 2 BauGB einzelne Flurstücke, die die Durchführung der Umlegung erschweren und keine Wertänderung erfahren, ganz oder teilweise ausgenommen werden können
- die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf zu berücksichtigen sind, wenn der Bebauungsplan noch nicht in Kraft getreten ist
- die Einbeziehung von Flurstücken der Bundesbahn gemäß § 39 des Bundesbahngesetzes vom 13. Dezember 1951 (BGBl I S. 955) bei der zuständigen Bundes-

bahndirektion zu beantragen ist, die die Zustimmung der Bundesregierung einholt.

(2) Unwesentliche Änderungen des Umlegungsgebiets können bis zum Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans (§ 66 Abs. 1 BauGB) von der Umlegungsstelle ohne förmliche Änderung des Umlegungsbeschlusses vorgenommen werden (§ 52 Abs. 3 BauGB). Unwesentliche Änderungen liegen vor, wenn die Auswirkungen auf das Umlegungsverfahren gering sind. Dabei sind vor allem die Veränderungen der Wertverhältnisse im Umlegungsgebiet, d. h. insbesondere die Änderungen der Zuteilungsansprüche der Eigentümer, zu untersuchen. Für jede unwesentliche Änderung des Umlegungsgebiets ist ein Beschluss der Umlegungsstelle erforderlich. Hierbei handelt es sich um einen anfechtbaren Verwaltungsakt. Nach § 52 Abs. 3 BauGB werden die Änderungen mit der schriftlichen Mitteilung gegenüber den Eigentümern der betroffenen Flurstücke wirksam. Der Verzicht auf die öffentliche Bekanntmachung birgt insbesondere bei der Einbeziehung weiterer Flurstücke das Risiko in sich, dass ggf. auch nach Abschluss des Verfahrens noch Rechte geltend gemacht werden. Der Unterschied zur Verfahrenserleichterung nach § 50 Abs. 1 Satz 2 BauGB liegt darin, dass auch ohne Einverständnis der Beteiligten auf die öffentliche Bekanntmachung verzichtet werden kann. Bei wesentlichen Änderungen des Umlegungsgebiets ist ein Änderungsbeschluss gemäß § 47 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung nach § 50 BauGB herbeizuführen.

(3) Hat die Gemeinde im Gemeinderatsbeschluss zur Anordnung der Umlegung ausnahmsweise die im Umlegungsgebiet gelegenen Flurstücke einzeln aufgeführt, darf die Umlegungsstelle keine zusätzlichen Flurstücke einbeziehen oder einbezogene Flurstücke ausschließen. Sind dennoch Änderungen des Umlegungsgebiets notwendig, die über den Rahmen der Anordnung der Umlegung oder die Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung durch die Gemeinde hinausgehen, hat diesbezüglich eine weitere Anordnung und Übertragung zu erfolgen.

(4) Bei nachträglichen Änderungen des Umlegungsgebiets sind die Bestandskarte und das Bestandsverzeichnis nachzuführen. Werden neue Flurstücke in die Umlegung einbezogen oder bisher einbezogene Flurstücke aus der Umlegung ausgeschaltet, ist die Änderung dem Grundbuchamt und, falls die Flurbereinigungsdirektion die Umlegungsstelle ist, dem staatlichen Vermessungsamt mitzuteilen.

2.4.3 Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses

(1) Der Umlegungsbeschluss ist nach § 50 BauGB in der Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen (Anlagen 4, 5). Die Arten der ortsüblichen Bekanntmachungen durch die Gemeinde sind in Art. 26 und 27 der Gemeindeordnung - GO - (BayRS 2020-1-1-I) geregelt. Danach sind die Verwaltungsakte der Umlegungsstelle im Amtsblatt der Gemeinde wie deren Satzungen bekannt zu machen; das Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft gilt als Amtsblatt der Gemeinde, wenn die Gemeinde, die einer Verwaltungsgemeinschaft angehört, kein eigenes Amtsblatt unterhält. Hat die Gemeinde kein Amtsblatt im Sinn des Satzes 3, muss sie nach § 1 der Bekanntmachungsverordnung - BekV - vom 19. Januar 1983 (GVBl S. 14) bestimmt haben, ob sie den Verwaltungsakt

- im Amtsblatt des Landkreises oder des Landratsamtes
- in anderen regelmäßig erscheinenden Druckwerken
- durch Niederlegung in der Gemeinde und Mitteilung der Niederlegung durch Anschlag (Gemeindetafel) oder Mitteilung in einer Tageszeitung

öffentlich bekannt macht. Nach Art. 27 Abs. 2 Satz 2 GO können Verwaltungsakte, die Pläne, Karten oder sonstige Nachweise als Bestandteile haben, auch dadurch bekannt gemacht werden, dass sie auf die Dauer von zwei Wochen in der Verwaltung der Gemeinde ausgelegt werden; der Gegenstand des Verwaltungsakts sowie Ort und Zeit der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen (vgl. Sätze 1 - 4). Wird nur der verfügende Teil (Bescheidtenor) des Umlegungsbeschlusses ortsüblich bekannt gemacht, ist nach Art. 41 Abs. 4 BayVwVfG in der ortsüblichen Bekanntmachung anzugeben, wo der gesamte Umlegungsbeschluss mit Begründung und Rechtsbehelfsbelehrung nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Wochen lang eingesehen werden kann. Die Nachweise der ortsüblichen Bekanntmachung sind der Umlegungsakte beizugeben.

(2) Der Verwaltungsakt „Umlegungsbeschluss“ gilt nach Art. 41 Abs. 4 Satz 3 BayVwVfG zwei Wochen nach der ortsüblichen Bekanntmachung als bekannt gegeben. Maßgebend zur Berechnung der Frist ist

- der Tag der amtlichen Bekanntmachung (§ 2 BekV), wenn der Verwaltungsakt nicht nach Art. 27 Abs. 2 Satz 2 GO (vgl. Abs. 1 Satz 5)

- der erste Tag nach dem Ende der Auslegung des Verwaltungsakts, wenn er nach Art. 27 Abs. 2 Satz 2 GO (vgl. Abs. 1 Satz 5)

bekannt gemacht wird. Der Tag der amtlichen Bekanntmachung im Satz 2 erster Spiegelstrich ist

- der Ausgabetag des Amtsblatts bzw. des regelmäßig erscheinenden Druckwerks, wenn der Verwaltungsakt dort bekannt gemacht wird
- der Tag, an dem die Niederlegung durch Anschlag mitgeteilt wird oder der Ausgabetag der Tageszeitung, in der die Mitteilung über die Niederlegung erfolgt, frühestens jedoch der erste Tag der tatsächlichen Niederlegung.

Für die Berechnung von Fristen und für die Bestimmung von Terminen sind die §§ 187 - 193 BGB und Art. 31 BayVwVfG zu beachten.

(3) Sind die Beteiligten einverstanden, so kann von der Bekanntmachung abgesehen werden (§ 50 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Von dieser Regelung soll nur in Ausnahmefällen Gebrauch gemacht werden, z. B., wenn der Kreis der Beteiligten klein, mit unbekannten Beteiligten nicht zu rechnen und das schriftliche Einverständnis der Beteiligten vorhanden ist.

(4) Durch die Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses erfahren die Beteiligten u. U. erstmals von der Umlegung. In die Bekanntmachung sind aufzunehmen

- der Wortlaut des Umlegungsbeschlusses ggf. mit Hinweis auf Karten
- die Begründung der Umlegung
- die Aufforderung zur Anmeldung der aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen Rechte innerhalb eines Monats
- Hinweise auf die rechtlichen Wirkungen, die sich aus § 50 Abs. 3 und 4 BauGB ergeben können
- der Hinweis auf den Eintritt der Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB sowie deren rechtliche Wirkung
- eine Rechtsbehelfsbelehrung.

Ferner sollen in die Bekanntmachung als Hinweise

- der Kreis der Beteiligten (§ 48 BauGB) und die Auswirkungen eines Personenwechsels während der Umlegung (§ 49 BauGB)

- die Duldungspflicht von Vorarbeiten (§ 209 BauGB)
- das Entstehen des Vorkaufsrechts (§ 24 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

aufgenommen werden.

(5) Ausfertigungen des Umlegungsbeschlusses (Anlage 6) erhalten

- die Gemeinde als Anordnungsbehörde
- das Amtsgericht (Grundbuchamt) mit der Bitte, bei den im Umlegungsbeschluss genannten Flurstücken den Umlegungsvermerk (§ 54 Abs. 1 BauGB) einzutragen und die Umlegungsstelle von allen Eintragungen zu benachrichtigen, die nach dem Zeitpunkt der Einleitung des Umlegungsverfahrens im Grundbuch der betroffenen Grundstücke vorgenommen sind oder vorgenommen werden
- das Amtsgericht (Vollstreckungsgericht), wenn für ein Grundstück im Umlegungsgebiet die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung im Grundbuch eingetragen ist (§ 54 Abs. 3 BauGB)
- die Baugenehmigungsbehörde mit der Bitte um Berücksichtigung der Verfügungs- und Veränderungssperre für die im Umlegungsbeschluss genannten Flurstücke
- die Bezirksfinanzdirektion (Vermessungsabteilung), sofern die Befugnis zur Durchführung der Umlegung auf das staatliche Vermessungsamt übertragen ist
- das staatliche Vermessungsamt, sofern die Befugnis zur Durchführung der Umlegung auf die Flurbereinigungsdirektion übertragen ist, mit der Bitte, die Flurbereinigungsdirektion von allen Eintragungen zu benachrichtigen, die nach dem Zeitpunkt der Einleitung des Umlegungsverfahrens im Liegenschaftskataster vorgenommen sind oder vorgenommen werden
- die im Amtsgerichtsbezirk ansässigen Notare.

(6) Zur zügigen Durchführung der Umlegung empfiehlt es sich, den Umlegungsbeschluss erst zu erlassen, wenn die Bestandskarte (s. Nr. 2.5.1) und das Bestandsverzeichnis (s. Nr. 2.5.2) ausgearbeitet sind; die Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses kann dann gleichzeitig mit der Bekanntmachung der Auslegung der Bestandskarte und von Teilen des Bestandsverzeichnisses (s. Nr. 2.5.3) erfolgen.

2.4.4 Verfügungs- und Veränderungssperre

(1) Nach § 51 BauGB beginnt die Verfügungs- und Veränderungssperre (s. Nr. 2.10.1) mit dem Tag der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses und endet mit dem Tag der Bekanntmachung über den Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans (§ 71 BauGB). Sie soll Handlungen verhindern, die die Umlegung unmöglich machen oder wesentlich erschweren könnten. Der Genehmigungspflicht sind alle Veränderungen unterworfen, die die Flurstücke im Umlegungsgebiet oder auf diese bezogene Rechte betreffen. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände zählt § 51 Abs. 1 BauGB abschließend auf. Der Genehmigungspflicht unterliegt auch die Gemeinde, falls sie Verfügungen über eigene Grundstücke im Umlegungsgebiet treffen will. Über den Antrag auf Genehmigung entscheidet die Umlegungsstelle.

(2) Die Verfügungs- und Veränderungssperre löst grundsätzlich keine Entschädigungspflicht aus. Sie kann aber dann einen enteignungsgleichen Eingriff darstellen, wenn eine ungewöhnlich lange Dauer nicht aus der Sache heraus zu rechtfertigen ist.

2.4.5 Information der Beteiligten

Möglichst früh, spätestens aber während der Auslegung von Bestandskarte und Bestandsverzeichnis, sollen die Beteiligten über den Zweck der Umlegung, den Ablauf des Verfahrens und die wichtigsten Abfindungsgrundsätze informiert werden.

2.5 Arbeitsgrundlagen

(1) Zur Vorbereitung und Durchführung der Umlegung sind nach den Angaben im Liegenschaftskataster und Grundbuch die Bestandskarte und das Bestandsverzeichnis zu fertigen. Darüber hinaus können bei Bedarf Flurstücks-, Namens- und Vollmachtsverzeichnisse u. a. erstellt werden.

(2) Wird das Umlegungsverfahren während eines laufenden Flurbereinigungsverfahrens nach Eintritt des neuen Rechtszustands, aber noch vor Berichtigung des Liegenschaftskatasters durchgeführt, so tritt nach § 81 FlurbG an die Stelle des Liegenschaftskatasters (amtliches Verzeichnis der Grundstücke) der Flurbereinigungsplan; entsprechendes gilt für das Grundbuch bis zu dessen Berichtigung.

2.5.1 Bestandskarte

(1) Die Bestandskarte (Anlage 8) weist mindestens die bisherige Lage und Form der Flurstücke des Umlegungsgebiets und die auf ihnen befindlichen Gebäude aus und bezeichnet die Eigentümer (§v53 Abs. 1 BauGB). Maßgebend ist der Grundbuchstand. Die Bestandskarte ist in der Regel im Maßstab 1:1000 zu fertigen. Sie ist bezüglich der Gebäude (einschließlich Hausnummern) und Nutzungsarten zu überprüfen und gegebenenfalls zu ergänzen. Zweckmäßigerweise werden topographische Besonderheiten, die für die Durchführung der Umlegung bedeutsam sind, aufgenommen. Auf die Eintragung der Eigentümer in der Bestandskarte kann verzichtet werden, wenn die im Bestandsverzeichnis jedem Besitzstand zugewiesene Ordnungsnummer auch in der Bestandskarte vorgetragen wird.

(2) Ist die Flurbereinigungsdirektion Umlegungsstelle, sind die Nrn. 8 bis 12 der Gemeinsamen Bekanntmachung vom 12. Oktober 1982 (LMBI S. 89) - RVF 6.5.04 - entsprechend anzuwenden.

(3) Die Bestandskarte ist bis zur Aufstellung des Umlegungsplans bei allen kartenrelevanten Änderungen unter Angabe der Eintragungsgrundlage fortzuführen.

2.5.2 Bestandsverzeichnis

(1) Im Bestandsverzeichnis sind nach § 53 Abs. 1 BauGB für jedes Flurstück mindestens

- die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer
- die grundbuch- und katastermäßige Bezeichnung, die Flächengröße und die im Liegenschaftskataster angegebene Nutzungsart unter Angabe von Straße und Hausnummer
- die im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Lasten und Beschränkungen

aufzuführen. Dem Grundbuch sind die Eigentümer, die Grundbuchstellen und die Rechte in Abteilung II, dem Liegenschaftsbuch die übrigen erforderlichen Angaben zu entnehmen; für nicht gebuchte Grundstücke sind alle Angaben dem Liegenschaftskataster zu entnehmen. Gegebenenfalls sind die Angaben aus dem Flurbereinigungsplan zu übertragen (s. Nr. 2.5 Abs. 2). Ist das staatliche Vermessungsamt

Umlegungsstelle, wird das aufgestellte Bestandsverzeichnis der Behörde, bei der die Angaben entnommen wurden, zur Prüfung und Bescheinigung der Übereinstimmung der Eintragungen übersandt. Ist die Flurbereinigungsdirektion Umlegungsstelle, sind die Nrn. 2 bis 5 der Gemeinsamen Bekanntmachung vom 12. August 1981 (LMBI S. 129) - RVF 6.5.01 - und die Nrn. 8 bis 12 der Gemeinsamen Bekanntmachung vom 12. Oktober 1982 (LMBI S. 89) - RVF 6.5.04 - entsprechend anzuwenden.

(2) Das Bestandsverzeichnis besteht aus

- dem Titelblatt (Anlage 9)
- dem Nachweis des alten Bestands der Flurstücke mit den Belastungsnachweisen nach Abteilung II des Grundbuchs (Anlagen 10, 11).

Im Bestandsverzeichnis ist grundsätzlich jedem Besitzstand eine Ordnungsnummer zuzuweisen.

(3) Das Bestandsverzeichnis ist bis zur Aufstellung des Umlegungsplans bei allen Änderungen, die Einfluss auf das Bestandsverzeichnis haben, unter Angabe der Eintragungsgrundlage fortzuführen.

(4) Es ist zweckmäßig, mit der Aufstellung des Bestandsverzeichnisses auch die Belastungsnachweise nach den Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) anzulegen. Diese Belastungen gehören jedoch nicht zum Bestandsverzeichnis und werden erst für die Aufstellung des Umlegungsplans benötigt.

(5) Die bekannt gewordenen Beteiligten im Sinne von § 48 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, die nicht aus dem Grundbuch ersichtlich sind, sollen ebenfalls in einem Verzeichnis erfasst werden.

2.5.3 Auslegung der Bestandskarte und von Teilen des Bestandsverzeichnisses

(1) Die Umlegungsstelle hat nach § 53 Abs. 2 BauGB die Bestandskarte und das Bestandsverzeichnis mit Ausnahme der Belastungsnachweise auf die Dauer eines Monats in der Gemeinde öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vor der Auslegung ortsüblich bekannt zu machen (Anlage 12). Für die Art der ortsüblichen Bekanntmachung gilt Nr. 2.4.3 Abs. 1 entsprechend. Die

Bekanntmachung der Auslegung der Bestandskarte und von Teilen des Bestandsverzeichnisses kann gleichzeitig mit der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses erfolgen (s. Nr. 2.4.3 Abs. 6). Von der Auslegung der Bestandskarte und des Bestandsverzeichnisses kann abgesehen werden, wenn alle Beteiligten einverstanden sind und ihr Einverständnis schriftlich erklären.

(2) Betrifft die Umlegung nur wenige Flurstücke, so genügt anstelle der ortsüblichen Bekanntmachung die Mitteilung an die Eigentümer und die Inhaber sonstiger Rechte, soweit sie aus dem Grundbuch ersichtlich sind oder ihr Recht bei der Umlegungsstelle angemeldet haben (§ 53 Abs. 3 BauGB).

(3) In den Belastungsnachweis nach Abteilung II des Grundbuchs ist nach § 53 Abs. 4 BauGB die Einsicht nur dem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt. Die Gemeinde ist im Anschreiben (Anlage 13) auf diese Regelung besonders hinzuweisen.

(4) Bestandskarte und Bestandsverzeichnis geben nachrichtlich die Angaben wieder, von denen die Umlegungsstelle bei der Umlegung ausgehen wird. Da keine verbindlichen Regelungen getroffen werden, erübrigt sich in der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung der Bestandskarte und des Bestandsverzeichnisses eine Rechtsbehelfsbelehrung. Die Bekanntmachung soll den Hinweis enthalten, dass die Beteiligten während der Auslegung die Möglichkeit haben, die tatsächlichen Angaben in Bestandskarte und Bestandsverzeichnis zu überprüfen und gegebenenfalls bei der Umlegungsstelle Berichtigungen zu beantragen. Die Ablehnung eines Berichtigungsantrags ist ein Verwaltungsakt, der mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen ist. Anträge auf Berichtigung können bis zum Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans gestellt werden.

2.5.4 Umlegungs- und Verteilungsmasse, Vermessung und Abmarkung

(1) Umlegungsmasse ist nach § 55 Abs. 1 BauGB die Summe der Flächen der im Umlegungsgebiet gelegenen Flurstücke und Flurstücksteile. Die Fläche des Umlegungsgebiets ist aus Koordinaten zu berechnen. Sie ist der Summe der Katasterflächen der einzelnen Flurstücke und gegebenenfalls der Flächen der teilweise einbezogenen Flurstücke gegenüberzustellen. Stimmen die beiden Flächen innerhalb der Fehlergrenze für die Flächenberechnung nach Koordinaten (KatFEA Anlage 8) über-

ein, sind grundsätzlich die im Liegenschaftskataster nachgewiesenen und auf Plausibilität geprüften Flurstücksflächen unverändert anzuhalten; ihre Summe ergibt die Umlegungsmasse. Wird die Fehlergrenze für die Flächenberechnung nach Koordinaten überschritten, ist zu prüfen, ob vorgerechnete oder graphisch bestimmte Flurstücksflächen die zulässigen Fehlergrenzen (KatFEA Anlage 8 und 9) überschreiten. Aufgedeckte Fehler sind von der Umlegungsstelle zu beheben. Sollte die Abweichung zwischen den beiden Flächen für das Umlegungsgebiet (Sätze 2 und 3) - auch nach einer Berichtigung - immer noch die Fehlergrenze für die Flächenberechnung nach Koordinaten übersteigen, wird die nach Koordinaten berechnete Fläche des Umlegungsgebiets als Umlegungsmasse eingeführt und die Abweichung proportional zur Flächengröße auf die graphisch ermittelten Flurstücksflächen verteilt (Abgleichung).

(2) Verteilungsmasse ist nach § 55 Abs. 4 BauGB die Fläche, die von der Umlegungsmasse nach Abzug der neuen örtlichen Flächen im Sinne von § 55 Abs. 2 BauGB verbleibt. Der gesamte Bedarf an neuen örtlichen Flächen im Sinne von § 55 Abs. 2 BauGB ist den eingeworfenen örtlichen Flächen im Sinne von § 55 Abs. 2 BauGB zur Ermittlung des Mehr- oder Minderbedarfs gegebenüberzustellen. Ein Mehrbedarf kommt im Flächenabzug zum Ausdruck. Ein Minderbedarf vergrößert die Verteilungsmasse. Nach § 55 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde oder ein sonstiger Erschließungsträger mit der Zuteilung der neuen örtlichen Flächen im Sinne von § 55 Abs. 2 BauGB für die entsprechenden eingeworfenen örtlichen Flächen abgefunden. Sonstige Flächen für öffentliche Zwecke können nach § 55 Abs. 5 BauGB ausgeschieden und dem Bedarfs- oder Erschließungsträger zugeteilt werden, wenn dieser geeignetes Ersatzland, das auch außerhalb des Umlegungsgebiets liegen kann, in die Verteilungsmasse einbringt.

Durch das Einbringen des Ersatzlandes wird nach § 48 Abs. 1 Nr. 5 BauGB der Bedarfs- oder Erschließungsträger Beteiligter im Umlegungsverfahren. Das Ersatzland muss der Sollzuteilung derjenigen Beteiligten entsprechen, denen es zugeteilt werden soll. Eigentümer, die Flächen einbringen, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke (§ 55 Abs. 5 BauGB) festgesetzt ist, können Ersatzland beanspruchen, das

- ihrer Sollzuteilung entspricht und
- die ihnen zustehende Nutzungsmöglichkeit bietet.

Das Ersatzland kann Bauland oder Rohbauland, auf Wunsch des künftigen Eigentümers auch landwirtschaftliche Fläche sein. Das außerhalb des Umlegungsgebiets liegende Ersatzland wird nicht förmlich in das Umlegungsgebiet einbezogen.

(3) Die Umfangsgrenzen des Umlegungsgebiets sind, soweit erforderlich, festzustellen, abzumarken (Ausnahmen Art. 6 und 7 Abmarkungsgesetz - AbmG - [BayRS 219-2-F]) und aufzumessen. Dabei ist der Abmarkungstermin nach Art. 15 AbmG anzukündigen und über die vorgenommene Abmarkung ein Protokoll zu fertigen. Bei strittigen Umfangsgrenzen sind die Beteiligten an die ordentlichen Gerichte zu verweisen. Die Grenzen der Flächen im Sinne des § 55 Abs. 2 BauGB sind in der Örtlichkeit vorweg nach dem Bebauungsplan oder, falls ein Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist, nach dem Planentwurf abzustecken, abzumarken und aufzumessen. Erforderlichenfalls kann die Abmarkung später vorgenommen werden; die neuen Eigentümer sind jedoch vor der Bekanntmachung nach § 71 BauGB (Bekanntmachung über den Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans) in den Besitz der zugewiesenen Flurstücke einzuweisen. Die im Bebauungsplan verbindlich vorgeschriebenen Maße (z. B. für Straßenbreiten) sind einzuhalten. Soll von diesen Maßen abgewichen werden, muss der Bebauungsplan geändert werden und die Änderung noch vor dem Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans in Kraft getreten sein. Soweit durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (Baulinien, Baugrenzen usw.) die neuen Bauplatzgrenzen festgelegt sind, kann die Vermessung der neuen Bauplätze bereits zusammen mit der Vermessung der Umfangsgrenzen und der Flächen im Sinne von § 55 Abs. 2 BauGB erfolgen. Die Abmarkung der neuen Flurstücksgrenzen im Umlegungsgebiet und der Teilungsgrenzen teilweise einbezogener Flurstücke

- ist eine vorgezogene Abmarkung (Art. 7 Abs. 2 AbmG)
- bedarf nicht der förmlichen Zustimmung der Beteiligten
- erfordert kein Abmarkungsprotokoll
- wird erst mit der Bekanntmachung nach § 71 BauGB bestandskräftig.

Die Absicht Vermessungs- und Abmarkungsarbeiten auszuführen, ist den Eigentümern oder Besitzern vorher bekannt zu geben (§ 209 BauGB).

(4) Ist die Befugnis zur Durchführung der Umlegung auf die Flurbereinigungsdirektion übertragen, so ist bei strittigen Grenzen das staatliche Vermessungsamt mit de-

ren Ermittlung zu beauftragen. Die Gebühren und Auslagen hierfür trägt die Gemeinde (Anlage 2 § 6).

(5) Die Flächengrößen

- der Umlegungsmasse
- der Flächen im Sinne von § 55 Abs. 2 BauGB
- der Verteilungsmasse und
- soweit veranlasst, der auf die Umlegungsmasse abgeglichenen einbezogenen Flurstücke

sind zu berechnen. Die neuen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sind in der Regel im Maßstab 1:1000 auf einer transparenten maßhaltigen Folie, die die Grundlage für die spätere Umlegungskarte bildet, darzustellen.

2.6 Wertermittlung und Verteilungsmaßstab

2.6.1 Wertermittlung

(1) Bei der Wertermittlung ist für die eingeworfenen und für die zuzuteilenden Flurstücke der Verkehrswert ohne den Wert baulicher Anlagen, Anpflanzungen und sonstiger Anlagen, bezogen auf den Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses (Tag der Bekanntmachung), zu ermitteln. Wertänderungen, die durch die Umlegung bewirkt werden, sind zu berücksichtigen. Die Wertermittlung ist eine gerichtlich nachprüfbar Tatsachenfeststellung, bei der der Umlegungsstelle kein Ermessen zusteht. Die wertbildenden Faktoren sind zu begründen und schriftlich festzuhalten.

(2) Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Flurstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist grundsätzlich durch Preisvergleich zu ermitteln. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind nach § 13 WertV Kaufpreise solcher Flurstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Flurstück hinreichend übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in

dem das Flurstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Flurstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Zur Ermittlung des Bodenwerts können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsflurstücke auch geeignete Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) herangezogen werden. Abweichende wertbeeinflussende Merkmale sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Sind keine geeigneten Vergleichswerte vorhanden, kann die analytische Methode (Anlage 15) zur

- Berechnung des Umlegungsvorteils
- Berechnung des Einwurfswertes aus dem bekannten Zuteilungswert
- Berechnung des Zuteilungswertes aus dem bekannten Einwurfswert

angewandt werden; sie dient auch zur Überprüfung vorhandener Vergleichswerte. Gutachten der Gutachterausschüsse werden zweckmäßigerweise erst bei Widersprüchen gegen die Wertermittlung in Anspruch genommen.

(3) Bei Umlegungen zur Erschließung von Gebieten, die zur Bebauung vorgesehen sind, ist für die Ermittlung des Einwurfswertes der landwirtschaftlich genutzten Flächen grundsätzlich von dem Zustand „Rohbauland“ (§ 4 Abs. 3 WertV) auszugehen. Der Einwurfswert für nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen ist nach den Grundsätzen der Ermittlung des Verkehrswertes (WertV und WertR 76) zu bestimmen. Bei der Ermittlung des Einwurfswertes bleiben nach § 60 BauGB bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen unberücksichtigt; dafür ist gegebenenfalls eine Geldabfindung zu gewähren. Eingeworfene örtliche Flächen im Sinne von § 55 Abs. 2 BauGB bleiben ohne Wertansatz; dies gilt in der Regel nicht für private örtliche Erschließungsflächen (z. B. Anliegerwege).

(4) Für die Ermittlung der Zuteilungswerte der Bauplätze ist von der Qualität „erschließungsflächenbeitragsfreies Baugrundstück“ oder von der Qualität „erschließungsflächenbeitragspflichtiges Baugrundstück“ auszugehen. Die zugeteilten Bauplätze sind grundsätzlich erschließungsbaukostenpflichtig. Liegen Preise für erschließungsbeitragsfreie (= erschließungsflächenbeitragsfrei + erschließungsbaukostenfrei) Vergleichsflurstücke vor, sind sie auf die Qualität der zugeteilten Bauplätze umzurechnen. Bei einer erschließungsflächenbeitragsfreien Zuteilung bleiben die neuen örtlichen Flächen im Sinne von § 55 Abs. 2 BauGB ohne Wertansatz. Mit der Zuteilung dieser Flächen ist die Gemeinde oder der sonstige Erschließungsträger für die von ihnen in die Umlegungsmasse eingeworfenen örtlichen Flächen im Sinne von

§ 55 Abs. 2 BauGB abgefunden. Decken sich Umlegungsgebiet und Erschließungsgebiet nicht, ist erschließungsflächenbeitragspflichtig zuzuteilen; die Gemeinde entscheidet die Frage der Gebietsdeckung. In diesem Fall ist der Zuteilungswert der neuen örtlichen Flächen im Sinne von § 55 Abs. 2 BauGB mit dem Betrag anzusetzen und im Umlegungsverzeichnis aufzuführen, den die Gemeinde oder der sonstige Erschließungsträger für die von ihnen benötigten Flächen im Falle einer Enteignung den Eigentümern der Einwurfsflurstücke als Entschädigung zahlen müsste; der Entschädigung ist dabei der Wert des Rohbaulands zugrunde zu legen.

(5) Bei Neugestaltungs- oder Sanierungsumlegungen, die nicht im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden, ist die Verteilung nach Flächen nicht anzuwenden. Da meist baulich genutzte Flächen umgestaltet werden, sind diese Einwurfsflächen in der Regel mit der Qualität erschlossener bebauter Flurstücke zu bewerten. Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, werden nach § 153 Abs. 1 BauGB nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Durch die Auswahl geeigneter Vergleichsflurstücke ist der Verkehrswert eines oder mehrerer durchschnittlicher Zuteilungsflurstücke (Richtflurstücke) nach den Grundsätzen für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken zu bestimmen. Der Verkehrswert des speziellen Zuteilungsflurstücks wird durch Zu- oder Abschläge bestimmt. Die Wertänderung zwischen Einwurfs- und Zuteilungsflurstück muss nicht notwendigerweise auch mit einer Lage- oder Formveränderung des Flurstücks verbunden sein. Die durch die Umlegung hervorgerufenen, außerhalb des Flurstücks wirkenden Wertverbesserungen können zu einer wirtschaftlichen Lageverbesserung des Flurstücks führen. Bei Sanierungsumlegungen muss einem erschließungsbeitragsfreien Einwurfsflurstück zwingend wieder ein erschließungsbeitragsfreies Zuteilungsflurstück gegenüberstehen.

(6) Es ist zweckmäßig, die Ergebnisse der Wertermittlung in einer Karte der Bodenwerte (Anlage 14) darzustellen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit kann es erforderlich sein, sowohl eine Karte der Einwurfswerte als auch eine Karte der Zuteilungswerte zu fertigen. Bei einheitlichen Bodenwerten kann die Karte der Bodenwerte entfallen.

2.6.2 Wahl des Verteilungsmaßstabs

(1) Als Maßstab für die Berechnung der den beteiligten Grundeigentümern an der Verteilungsmasse zustehenden Anteile ist nach § 56 Abs. 1 BauGB entweder von dem Verhältnis der Flächen oder dem Verhältnis der Werte auszugehen, in dem die früheren Grundstücke vor der Umlegung zueinander gestanden haben. Sind alle Beteiligten einverstanden, so kann die Verteilungsmasse auch nach einem anderen Maßstab aufgeteilt werden (§ 56 Abs. 2 BauGB); in der Praxis hat dies fast keine Bedeutung.

(2) Der Verteilungsmaßstab ist nach § 56 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Umlegungsstelle nach pflichtmäßigem Ermessen unter gerechter Abwägung der Interessen der Beteiligten je nach Zweckmäßigkeit einheitlich für das ganze Umlegungsgebiet zu bestimmen. Es ist zweckmäßig, diese Entscheidung in Übereinstimmung mit der Gemeinde zu treffen. Die Wahl des Maßstabs hängt weitgehend von der Nutzung der einbezogenen Flurstücke und vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung an den künftigen Flurstücken ab.

(3) Die Verteilung nach Werten ist angezeigt in Gebieten, in denen die gegenwärtigen oder künftigen Nutzungen zu erheblichen Wertunterschieden führen (z. B. im Bebauungsplan festgelegte unterschiedliche bauliche Nutzung, bevorzugte Hanglage einzelner Flurstücke).

(4) Die Verteilung nach Flächen empfiehlt sich, wenn die einbezogenen Flurstücke bisher gleichartig genutzt worden sind und keine oder nur geringe Unterschiede im Maß der künftigen baulichen Nutzung vorgesehen sind. In Sanierungsgebieten (§ 142 Abs. 1 BauGB) ist nach § 153 Abs. 5 BauGB die Verteilung nach Flächen ausgeschlossen, wenn die Sanierung nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

2.6.3 Verteilung nach Werten

Geht die Umlegung von dem Verhältnis der Werte aus, so wird die Verteilungsmasse in dem Verhältnis verteilt, in dem die zu berücksichtigenden Eigentümer an der Umlegung beteiligt sind (§ 57 BauGB). Jedem Eigentümer soll ein Flurstück mindestens mit dem Verkehrswert zugeteilt werden, den sein früheres Flurstück im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses (Tag der Bekanntmachung) hatte. Für die zuzuteilenden

Flurstücke ist der Verkehrswert, ebenfalls bezogen auf den Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses (Tag der Bekanntmachung), zu ermitteln. Weicht der Wert der Zuteilungsfläche vom Wert der Einwurfsfläche ab, findet ein Geldausgleich statt. Bei der erschließungsflächenbeitragspflichtigen Zuteilung ist zu beachten, dass Wertänderungen insoweit unberücksichtigt bleiben. In diesem Fall wird der Wert der Flächen im Sinne von § 55 Abs. 2 BauGB mit Ausnahme der Kinderspielplätze bei Erhebung der Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB in Ansatz gebracht.

2.6.4 Verteilung nach Flächen

(1) Geht die Umlegungsstelle von dem Verhältnis der Flächen aus, hat sie von den eingeworfenen Flurstücken unter Anrechnung des Flächenabzugs nach § 55 Abs. 2 BauGB einen Flächenbeitrag in einem solchen Umfang abzuziehen, dass die Vorteile ausgeglichen werden, die durch die Umlegung erwachsen; dabei bleiben in den Fällen des § 57 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB (erschließungsflächenbeitragspflichtige Zuteilung) die Vorteile insoweit unberücksichtigt (§ 58 BauGB). Nr. 2.6.3 Sätze 5 und 6 gilt entsprechend. Der „Flächenbeitrag“ als Wertabgabe in Land, schließt in der Regel den „Flächenabzug“, bei dessen Berechnung von der Summe der Flächen im Sinne des § 55 Abs. 2 BauGB ausgegangen wird, ein. Beide Begriffe sind voneinander zu unterscheiden; ihre Werte werden getrennt ausgewiesen (Anlage 17).

(2) Der Flächenbeitrag gleicht die Umlegungsvorteile, die in der Regel durch den Flächenabzug nicht ausgeglichen werden, bis zur gesetzlich zulässigen Höhe von

- 30 v. H. der eingeworfenen Fläche in Gebieten, die erstmalig erschlossen werden,
- 10 v. H. der eingeworfenen Fläche in anderen Gebieten

aus. Bei der Verteilung nach Werten (s. Nr. 2.6.3) sind beim Ausgleich des Umlegungsvorteils keine Höchstgrenzen zu beachten. Liegen innerhalb des Umlegungsgebiets unterschiedliche Wertverhältnisse vor, muss der Flächenbeitrag für jedes Flurstück einzeln ermittelt werden. Dabei kann der Durchschnittswert der einbezogenen und zugeteilten Flurstücke des jeweiligen Besitzstandes zugrunde gelegt werden. Die Umlegungsstelle kann statt eines Flächenbeitrags ganz oder teilweise einen entsprechenden Geldbeitrag erheben. Dies kann in Einzelfällen der Durchführung der Umlegung dienen, z. B., um einem Eigentümer bei zu geringem Zuteilungsanspruch ein bebauungsfähiges Flurstück zuzuweisen.

(3) Ist der Flächenabzug größer als der Flächenbeitrag, erhalten die Eigentümer für die zusätzlich abgezogene Fläche einen Geldausgleich, bei dessen Berechnung vom Verkehrswert der eingeworfenen Flurstücke ausgegangen wird. Überschreitet der Flächenabzug die für den Flächenbeitrag zulässigen Höchstgrenzen, wird ein Geldausgleich nur gewährt, soweit der tatsächliche Umlegungsvorteil überschritten wird.

(4) Kann das neue Flurstück nicht in gleicher oder gleichwertiger Lage zugeteilt werden, so sind dadurch begründete Wertunterschiede in Fläche oder Geld auszugleichen. Für die Bemessung von Geldbeiträgen und Ausgleichsleistungen sind die Wertverhältnisse im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses (Tag der Bekanntmachung) maßgebend.

2.7 Zuteilung und Abfindung

2.7.1 Grundsätze

(1) Nach § 59 Abs. 1 BauGB sind den Eigentümern der im Umlegungsgebiet gelegenen Flurstücke aus der Verteilungsmasse dem Umlegungszweck entsprechend

- nach Möglichkeit Flurstücke in gleicher oder gleichwertiger Lage wie die eingeworfenen Flurstücke
- gemäß den Anteilen, die sich bei der Verteilung nach Werten oder Flächen ergeben,

zuzuteilen. Vorweg sind der Gemeinde oder dem sonstigen Erschließungsträger aus der Umlegungsmasse die Flächen nach § 55 Abs. 2 BauGB zuzuteilen. Bei der Zuteilung der verbleibenden Masse (Verteilungsmasse) ist nach Möglichkeit die „gleiche Lage“ dadurch zu berücksichtigen, dass sich die Flächen der eingeworfenen und der zugeteilten Flurstücke zum Teil decken oder zumindest nahe beieinander liegen. Bei einer Zuteilung in „gleichwertiger Lage“ hat das zugeteilte Flurstück zwar eine andere örtliche Lage jedoch eine vergleichbare Qualität (annähernd gleicher Boden- und wirtschaftlicher Wert). Die Verteilung den Anteilen entsprechend bedeutet, dass die privaten Eigentümer in dem Verhältnis an der Verteilungsmasse zu beteiligen sind, in dem ihre Einwurfsflächen zu der Gesamtheit der eingeworfenen privat nutzbaren Flurstücke (Einwurfsmasse) standen; dabei ist je nach gewähltem Verteilungsmaßstab von dem Verhältnis der Werte oder der Flächen auszugehen. Insbesondere ist zu

beachten, dass möglichst vielen der an der Umlegung beteiligten Eigentümer, unter weitgehender Berücksichtigung ihrer Anteile, Land zugeteilt wird.

(2) Eine Abfindung ist nach § 59 Abs. 3 - 6 BauGB (z. B. Geldabfindung, Grundeigentum außerhalb des Umlegungsgebiets) zu gewähren, wenn ein Eigentümer aus der Verteilungsmasse kein Flurstück erhält; als Abfindung gilt auch die Neubegründung von Miteigentum an einem Flurstück innerhalb des Umlegungsgebiets. Die Geldabfindung ist vom Geldausgleich (s. Nr. 2.7.3) zu unterscheiden.

(3) Die Entscheidungen im Rahmen der Zuteilung und Abfindung sind begründet nachzuweisen. Jede Zuteilung, die den Sollanspruch mehr als nur unwesentlich über- oder unterschreitet, muss aus Gründen des Gestaltungsgebots für das Umlegungsgebiet unabwendbar sein. Stimmen die Beteiligten zu, kann der Sollanspruch auch wesentlich über- oder unterschritten werden.

2.7.2 Berechnung des Zuteilungsanspruchs

Zur Berechnung des Zuteilungsanspruchs ist die Formelsammlung (Anlage 15) zu verwenden. Ausgehend von den Einwurfsflächen, die gegebenenfalls berichtigt und abgeglichen wurden, sind mit den Bodenwerten die Werte der Einwurfsflächen für jeden Besitzstand zu berechnen. Die Ergebnisse sind im Arbeitsbogen (Anlagen 16, 17, 47) auszuweisen. Der Berechnung der Sollzuteilung liegen die Anteile an der Verteilungsmasse (= Sollanspruch) zugrunde (s. Nr. 2.7.1 Abs. 1 Satz 5). Bei der Verteilung nach Werten hat die Sollzuteilung die Dimension „€“. Bei der Verteilung nach Flächen sind der Flächenbeitrag und die Sollzuteilung in der Dimension „m²“ auszuweisen; beim Flächenbeitrag sind insbesondere die gesetzlichen Höchstgrenzen (s. Nr. 2.6.4) zu beachten.

2.7.3 Geldausgleich bei Abweichung von der Sollzuteilung und weitere Geldleistungen

(1) Stimmt die Zuteilung (Istzuteilung) nicht mit der Sollzuteilung überein, findet nach § 59 Abs. 2 BauGB ein Geldausgleich statt. Bei geringfügigem Über- oder Unterschreiten des Sollanspruchs ist für den Geldausgleich von den Werten des eingeworfenen und des zugeteilten Flurstücks auszugehen. Für den Geldausgleich sind grundsätzlich die Wertverhältnisse bezogen auf den Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses (Tag der Bekanntmachung) maßgebend. Soweit die Zuteilung jedoch

- den Einwurfswert oder
- mehr als nur unwesentlich den Sollanspruch

unterschreitet, sind die Vorschriften über die Entschädigung (Zweiter Abschnitt des Fünften Teils des BauGB) entsprechend anzuwenden. Für die Ermittlung der Entschädigung ist von der Sollzuteilung auszugehen, der der Sollanspruch zugrunde liegt. Bei der Berechnung der Entschädigung ist von der Differenz zwischen der Zuteilung und des soweit verminderten Sollanspruchs auszugehen, ab dem eine mehr als unwesentliche Unterschreitung vorliegt. Dabei ist eine zeitnah ermittelte Entschädigung zu gewähren, da bei einer wesentlichen Unterschreitung des Sollanspruchs der Beteiligte in Zeiten steigender Bodenpreise die volle Wertsteigerung der Zuteilungsflurstücke (Wertsteigerung = zeitnah ermittelter Verkehrswert minus Verkehrswert bezogen auf den Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses) nicht erhält. Unterschreitet die Zuteilung den Einwurfswert, ist diese Differenz zu entschädigen; für die Differenz zwischen Einwurfswert und des soweit verminderten Sollanspruchs, ab dem eine mehr als unwesentliche Unterschreitung vorliegt, gilt Satz 6 entsprechend. Soweit die Zuteilung den Sollanspruch mehr als nur unwesentlich überschreitet und dadurch die bebauungsplanmäßige Nutzung ermöglicht, bemisst sich nach § 59 Abs. 2 Satz 3 BauGB der Geldausgleich nach dem Verkehrswert, bezogen auf den Zeitpunkt der Aufstellung des Umlegungsplans (Tag des Beschlusses). Im Arbeitsbogen (Anlagen 16, 17, 47) wurde von der Annahme ausgegangen, dass die Verkehrswerte während der Dauer des Umlegungsverfahrens unverändert geblieben sind.

(2) Zusätzlich zum Geldausgleich bei Abweichung von der Sollzuteilung werden, soweit zutreffend,

- bei der Verteilung nach Werten ein Geldausgleich für Unterschiede zwischen dem Wert der Zuteilungsfläche und dem Wert der Einwurfsfläche
- bei der Verteilung nach Flächen ein Geldausgleich, wenn das neue Flurstück nicht in gleicher oder gleichwertiger Lage zugeteilt werden kann,
- bei der Verteilung nach Flächen ein Geldbeitrag anstelle des gesamten oder teilweisen Flächenbeitrags und ein Geldausgleich, wenn der Flächenabzug nach § 55 Abs. 2 BauGB den zulässigen Umfang des Flächenbeitrags übersteigt,
- eine Geldabfindung nach § 59 Abs. 4 - 6 BauGB

- eine Geldabfindung und ein Geldausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen
- ein Geldausgleich oder eine Geldabfindung für Vermögensnachteile oder Vermögensvorteile, die durch die Aufhebung, Änderung oder Begründung von Rechten oder Baulasten entstehen,

im Arbeitsbogen berücksichtigt.

2.7.4 Abfindungen bei Ausnahmen von der Flurstückszuteilung im Umlegungsgebiet

(1) Kann oder will ein Eigentümer kein Flurstück im Umlegungsgebiet erhalten, ist eine Abfindung (z. B. Geldabfindung, Grundeigentum außerhalb des Umlegungsgebiets) zu gewähren; als Abfindung gilt auch die Neubegründung von Miteigentum an einem Flurstück innerhalb des Umlegungsgebiets. Für die Abfindung gelten die ausführlichen Bestimmungen in § 59 Abs. 3 - 6 BauGB.

(2) Mit Einverständnis der betroffenen Eigentümer kann nach § 59 Abs. 4 Nr. 1 BauGB die Abfindung in Geld erfolgen. Wird die Geldabfindung durch Vorwegnahme der Entscheidung vereinbart, geht das Flurstück in das Eigentum der Gemeinde über. Dabei erhält der Eigentümer bereits vor der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans die Geldabfindung von der Gemeinde. Der Eigentumsübergang und die Geldabfindung können auch im Umlegungsplan festgesetzt werden.

(3) Mit Einverständnis der betroffenen Eigentümer kann nach § 59 Abs. 4 Nr. 2 BauGB die Abfindung mit Grundeigentum außerhalb des Umlegungsgebiets (Außenflurstücke) erfolgen. Mit dieser Abfindungsform kann im Gegensatz zur Geldabfindung die Bestandserhaltung des Grundeigentums gewahrt werden. Die Außenflurstücke werden nicht in das Umlegungsgebiet einbezogen; sie sind jedoch förmlich in das Umlegungsgebiet einzubeziehen, wenn Rechte aufgehoben, geändert oder begründet werden sollen. Außenflurstücke im Eigentum der Gemeinde können ohne Einbeziehung in das Umlegungsgebiet einem Beteiligten unmittelbar zugeteilt werden. Bei Außenflurstücken, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, ist der Abschluss eines notariellen Kaufvertrags zweckmäßig; die Gemeinde übernimmt den Kaufpreis sowie die anfallenden Kosten und Gebühren. Falls der Beteiligte dies wünscht, kann er mit einem Außenflurstück abgefunden werden, das eine andere

Nutzung aufweist als ihm zusteht. Bei Ersatzland nach § 55 Abs. 5 BauGB, das außerhalb des Umlegungsgebiets liegt, können nach § 61 Abs. 3 BauGB Rechte (z. B. Eigentum) aufgehoben, geändert und begründet werden; eine Umgestaltung des Ersatzlandes ist jedoch nicht möglich.

(4) Ohne Einverständnis der betroffenen Eigentümer kommt nach § 59 Abs. 5 BauGB eine Abfindung mit Grundeigentum außerhalb des Umlegungsgebiets oder eine Geldabfindung nur in Betracht, wenn die Eigentümer im Umlegungsgebiet keine bebauungsfähigen Flurstücke (z. B. zu kleine Einwurfsfläche) erhalten können, oder wenn dies sonst zur Erreichung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erforderlich ist. Lehnt der Eigentümer eine Abfindung mit den in § 59 Abs. 4 Nrn. 2 und 3 BauGB bezeichneten Rechten (z. B. Grundeigentum außerhalb des Umlegungsgebiets, Begründung von Miteigentum) ab, ist er in Geld abzufinden. Dabei gelten die Bedingungen, dass

- für eine größere Anzahl von Beteiligten eine Geldabfindung vermieden werden kann und
- die abgelehnte Abfindung mit dem Bebauungsplan vereinbar ist.

Die Abfindungen (Sätze 1 bis 3) gegen den Willen des Eigentümers sind wie eine Enteignung zu beurteilen. Dabei sind die Vorschriften über die Entschädigung (Zweiter Abschnitt des Fünften Teils des BauGB) entsprechend anzuwenden.

2.7.5 Städtebauliche Gebote in der Umlegung

(1) Die Umlegungsstelle kann nach § 59 Abs. 7 BauGB bei der Zuteilung von Flurstücken unter den Voraussetzungen des

- § 176 BauGB ein Baugebot
- § 177 BauGB ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot
- § 178 BauGB ein Pflanzgebot

anordnen. Die Umlegungsstelle kann solche Gebote nicht nach eigenem Ermessen sondern nur auf Ersuchen der Gemeinde, deren Zuständigkeit erhalten bleibt, anordnen.

(2) Die Umlegungsstelle hat nach § 59 Abs. 8 BauGB die Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen zu bezeichnen, die dem Bebauungsplan widersprechen und der Verwirklichung der im Umlegungsplan in Aussicht genommenen Neugestaltung entgegenstehen.

(3) Im übrigen bleibt nach § 59 Abs. 9 BauGB die Befugnis der Gemeinde zur Anordnung eines Gebots nach den § 176 bis 179 BauGB unberührt.

2.7.6 Geldabfindung und Geldausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen

Für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und für sonstige Einrichtungen ist nach § 60 BauGB nur eine Geldabfindung zu gewähren und im Falle der Zuteilung ein Ausgleich in Geld festzusetzen, soweit das Flurstück wegen dieser Einrichtungen einen über den Bodenwert hinausgehenden Verkehrswert hat. Eine Abfindung in Land ist nicht möglich. Die Vorschriften über die Entschädigung (Zweiter Abschnitt des Fünften Teils des BauGB) sind entsprechend anzuwenden. Empfänger der Geldabfindung für die entzogene Sache ist deren Eigentümer. Die Gemeinde leistet nach § 64 Abs. 1 BauGB die Geldabfindung. Wird die Sache im Umlegungsverfahren nicht entfernt und gegebenenfalls einem anderen Eigentümer zugeteilt, hat dieser einen Geldausgleich in Höhe des Verkehrswerts an die Gemeinde zu entrichten. Für Sachen, die im gleichen Eigentum bleiben, entfällt die Wertermittlung. Gegebenenfalls sind nach § 96 BauGB auch andere nachgewiesene Vermögensnachteile (z. B. Umzugskosten) zu entschädigen.

2.7.7 Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten

(1) Grundstücksgleiche Rechte sowie andere Rechte können nach § 61 BauGB durch den Umlegungsplan aufgehoben, geändert oder neu begründet werden. Die Umlegungsstelle hat die Rechtsgestaltung nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung des Zwecks der Umlegung sowie den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit und des geringstmöglichen Eingriffs vorzunehmen. Alle bekannt gewordenen Rechte sollen in das Umlegungsverzeichnis aufgenommen und dort geregelt werden, um die Rechtsverhältnisse zu bereinigen und so zu gestalten, dass sie einer Verwirklichung des Bebauungsplans nicht entgegenstehen.

(2) Im Umlegungsplan können insbesondere folgende Rechte behandelt werden

- grundstücksgleiche Rechte, z. B. Erbbaurecht
- die in Abteilung II oder III des Grundbuchs eintragungsfähigen dinglichen Rechte, Verfügungsbeschränkungen und Anspruchssicherungen, z. B. Grunddienstbarkeiten (§§ 1018 - 1029 BGB), Nießbrauch (§§ 1030 - 1067 BGB), beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (§§ 1090 - 1093 BGB), Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht (§ 31 Wohnungseigentumsgesetz), dingliches Vorkaufsrecht (§§ 1094 - 1104 BGB), Reallasten (§§ 1105 — 1112 BGB), Auflassungsvormerkung (§ 883 BGB), Hypothek, Grund- und Rentenschuld (§§ 1113 - 1203 BGB), Vermerk über die Eröffnung des Konkurses, Eintragung der Einleitung des Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahrens, sowie baurechtliche Verfügungsbeschränkungen
- die nicht eintragungsfähigen dinglichen Rechte, z. B. gesetzliche Vorkaufsrechte, Überbaurecht (§ 912 BGB) und Notwegrecht (§ 917 BGB)
- die öffentlichen Lasten, z. B. Erschließungsbeiträge und Grundsteuer
- die mit dem Eigentum verbundenen Rechte, die wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind, z. B. Grunddienstbarkeiten auf anderen Grundstücken, Reallasten und dingliche Vorkaufsrechte
- die Rechte an einem das Grundstück belastenden Recht, z. B. Pfandrechte an Hypotheken, Grundschulden. und am Nießbrauch
- die persönlichen Erwerbsrechte, z. B. nur schuldrechtlich vereinbarte Ankaufs- und Vorkaufsrechte
- die Miet- und Pachtrechte.

(3) Zur zweckmäßigen und wirtschaftlichen Ausnutzung der Flurstücke können nach § 61 Abs. 1 Satz 2 BauGB Flächen für Gemeinschaftsanlagen in Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplans festgelegt und ihre Rechtsverhältnisse geregelt werden. Gemeinschaftsverhältnisse sollen ohne Einverständnis der Betroffenen nur neu begründet werden, wenn Einzelrechtsverhältnisse (z. B. Grunddienstbarkeiten) die Errichtung und Unterhaltung der Gemeinschaftsanlage nicht in zweckmäßiger und wirtschaftlicher Weise sicherstellen können. Die Rechtsverhältnisse für Gemeinschaftsanlagen sind so abzufassen, dass eine zweifelsfreie Auslegung des Rechts möglich ist. Gegebenenfalls ist eine entsprechende Regelung (z. B. Vereinbarung) dem Umlegungsverzeichnis als Anlage beizugeben.

(4) Miet- und Pachtrechte können wie andere Rechte aufgehoben, geändert oder neu begründet werden, falls die Beteiligten keine privatrechtliche Regelung treffen. Die Umlegungsstelle hat bei der Regelung der Rechte insbesondere

- § 180 BauGB (Sozialplan)
- § 181 BauGB (Härteausgleich)
- § 182 - 186 BauGB (Miet- und Pachtverhältnisse)
- Gesetze zum Schutz des Mieters
- das Bundeskleingartengesetz

zu beachten. Mieter und Pächter werden nach § 48 Abs. 2 BauGB zu dem Zeitpunkt Beteiligte an der Umlegung, in dem die Anmeldung ihres Rechts der Umlegungsstelle zugeht.

(5) Soweit durch die Aufhebung, Änderung oder Begründung von Rechten Vermögensnachteile oder Vermögensvorteile entstehen, findet nach § 61 Abs. 2 BauGB ein Ausgleich in Geld statt. Für den Fall, dass Vermögensnachteile entstehen, sind die Vorschriften über die Entschädigung (Zweiter Abschnitt des Fünften Teils des BauGB) und über den Härteausgleich entsprechend anzuwenden.

(6) Auch bei geeignetem Ersatzland nach § 55 Abs. 5 BauGB außerhalb des Umlegungsgebiets gilt § 61 Abs. 1 und 2 BauGB (z. B. Eigentumsübergang).

2.7.8 Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse

(1) Wenn es dem Zweck der Umlegung dient und die Eigentümer zustimmen, kann gemeinschaftliches Eigentum an Grundstücken geteilt werden (§ 62 Abs. 1 BauGB). Die Zustimmung der Inhaber von Rechten an dem Grundstück ist nicht erforderlich. Dem Zweck der Umlegung dient die Teilung des gemeinschaftlichen Eigentums, wenn Flurstücke entstehen, die für die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung zweckmäßig gestaltet sind. Insbesondere ist die Teilung gemeinschaftlichen Eigentums zu erwägen, wenn dadurch einem Miteigentümer, der sonst kein Flurstück erhält, ein Flurstück zugeteilt werden kann. Nicht anzuraten ist die Teilung bei größeren Eigentümergemeinschaften (z. B. Erbengemeinschaft) wegen eventueller Verfahrensverzögerung und bei Ehegattenmiteigentum.

(2) Wenn einem Eigentümer für mehrere verschiedenen Rechtsverhältnissen unterliegende alte Grundstücke oder Berechtigungen ein neues Grundstück zugeteilt wird, so werden entsprechend den verschiedenen Rechtsverhältnissen Bruchteile der Gesamtabfindung bestimmt, die an die Stelle der einzelnen Grundstücke oder Berechtigungen treten (§ 62 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Das BauGB trifft hier abweichend zu §§ 1106 und 1114 BGB und zu § 63 Abs. 1 Satz 1 BauGB eine Sonderregelung, die es ermöglicht, für fortbestehende Rechtsverhältnisse Bruchteile der Gesamtabfindung zu bestimmen. Sie werden gebildet, wenn dies aufgrund der Verschiedenartigkeit der Rechtsverhältnisse (z. B. ungleichmäßige Belastungen, Nutzungsrechte für verschiedene Dritte) notwendig ist. Die ideellen Bruchteile treten im Sinne von § 63 BauGB an die Stelle der alten Grundstücke oder Berechtigungen. Die ideellen Bruchteile müssen dem ursprünglichen Verhältnis der den Rechtsverhältnissen unterliegenden Einwurfsgrundstücke entsprechen. Anstelle der Bruchteile kann nach § 62 Abs. 2 Satz 2 BauGB für jedes eingeworfene Grundstück oder jede Berechtigung ein besonderes Grundstück zugeteilt werden. Voraussetzungen hierfür sind jedoch, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans die Bildung solcher Grundstücke zulassen und die Bedeutung der beizubehaltenden Rechtsverhältnisse oder Berechtigungen die Zuteilung eines eigenen Grundstücks rechtfertigt.

(3) Wenn gemeinschaftliches Eigentum geteilt wird oder einem Eigentümer für sein Grundstück mehrere neue Grundstücke zugeteilt werden, kann die Umlegungsstelle nach § 62 Abs. 3 BauGB Grundpfandrechte und Reallasten, mit denen eingeworfene Grundstücke belastet sind, entsprechend den im Umlegungsverfahren ermittelten Werten auf die zuzuteilenden Grundstücke verteilen. Die Verteilung liegt im Ermessen der Umlegungsstelle und sollte nur nach eingehender Erörterung mit den Rechteinhabern erfolgen.

2.7.9 Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung

(1) Die zugeteilten Grundstücke treten hinsichtlich der Rechte an den alten Grundstücken und der diese Grundstücke betreffenden Rechtsverhältnisse, die nicht aufgehoben werden, an die Stelle der alten Grundstücke (§ 63 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Durch die Umlegung geht weder das Eigentum an den alten Grundstücken unter, noch wird es an den neuen Grundstücken neu begründet. Vielmehr setzen sich die alten Rechte (z. B. Eigentum) und die alten Rechtsverhältnisse kraft Gesetzes ungebro-

chen an den neuen Grundstücken fort (Surrogationsprinzip). Dies gilt auch für Rechte und Rechtsverhältnisse, die der Umlegungsstelle nicht bekannt geworden sind. Der Fortbestand der Rechte und Rechtsverhältnisse tritt nur dann und nur insoweit ein, als die Rechte nicht nach § 61 BauGB oder § 62 BauGB in besonderer Weise geregelt oder aufgehoben wurden.

(2) Die örtlich gebundenen öffentlichen Lasten (z. B. Beiträge zu Wasserverbänden, Beschränkungen nach dem Natur- und Denkmalschutzgesetz), die auf den alten Grundstücken ruhen, gehen nach § 63 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf die, in deren örtlicher Lage ausgewiesenen, neuen Grundstücke über. Da die Last häufig nur auf Teilen der neu zugeteilten Grundstücke ruht, ist eine Regelung im Umlegungsverzeichnis notwendig.

(3) Erhält der Eigentümer, dem ein neues Grundstück zugeteilt wird, für das alte Grundstück zum Ausgleich von Wertunterschieden einen Geldausgleich oder nach §§ 59, 60 oder 61 BauGB eine Geldabfindung, so sind dinglich Berechtigte, deren Rechte durch die Umlegung beeinträchtigt werden, insoweit auf den Geldanspruch des Eigentümers angewiesen (§ 63 Abs. 2 BauGB). An die Stelle des Rechts auf Befriedigung aus dem Grundstück tritt insoweit das Recht auf Befriedigung aus der Geldabfindung. Es besteht kein Anspruch auf Entschädigung in anderer Form.

2.8 Umlegungsplan

2.8.1 Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans

Nach § 66 BauGB ist der Umlegungsplan, bestehend aus der Umlegungskarte und dem Umlegungsverzeichnis (Anlagen 21 bis 25, 47), von der Umlegungsstelle nach Erörterung mit den Eigentümern durch Beschluss (Anlage 20) aufzustellen. Er kann auch für Teile des Umlegungsgebiets aufgestellt werden (Teilumlegungsplan). In der Regel kommt ein Teilumlegungsplan nur bei verhältnismäßig großen Umlegungsgebieten in Betracht. Er ermöglicht im Gegensatz zur Vorwegnahme der Entscheidung (§ 76 BauGB) eine vorzeitige Regelung ohne Einverständnis der betroffenen Rechteinhaber. Vor Beschlussfassung des Teilumlegungsplans ist darauf zu achten, dass bei seiner Inkraftsetzung Doppelbuchungen vermieden werden (Zerlegung von Einwurfsflurstücken). Aus dem Umlegungsplan muss der in Aussicht genommene Neu-

zustand mit allen tatsächlichen und rechtlichen Änderungen hervorgehen, die die im Umlegungsgebiet gelegenen Flurstücke erfahren. Der Umlegungsplan ist von der Umlegungsstelle auszufertigen. Er muss an den Grundbuchstand anbinden, und nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein.

2.8.2 Entwurf des Umlegungsplans

(1) Soweit die Vermessungs- und Abmarkungsarbeiten (s. Nr. 2.5.4 Abs. 3) noch ausstehen, sind sie durchzuführen. Soweit der Bebauungsplan keine Angaben über die neuen Bauplatzgrenzen enthält, ist ein Vorschlag zu erarbeiten, der den Eigentümern bei der Erörterung der Umlegung unterbreitet wird. Aufgrund der Erörterung werden die neuen Bauplatzgrenzen im Benehmen mit der Gemeinde festgelegt.

(2) Für den Entwurf des Umlegungsplans müssen

- die Flächen der im Umlegungsgebiet gelegenen neuen Flurstücke
- ein Koordinatenverzeichnis aller Punkte im Umlegungsverfahren
- eine Karte mit Darstellung der neuen Flurstücke

vorliegen. Die neuen Flurstücke im Umlegungsgebiet sind grundsätzlich so mit Bruchnummern fortlaufend zu nummerieren, dass als gemeinsame Stammnummer die Flurstücksnummer eines in die Umlegung einbezogenen oder unmittelbar benachbarten Flurstücks verwendet wird; dies erleichtert die Übersichtlichkeit. Bei bebauten Flurstücken, bei im Umfang unwesentlich veränderten Flurstücken und bei außerhalb des Umlegungsgebiets verbleibenden Restflurstücken sind nach Möglichkeit die bisherigen Flurstücksnummern beizubehalten.

(3) Der vorgesehene neue Bestand ist im Arbeitsbogen, dessen Ausgestaltung sich nach den Anlagen 16, 17 und 47 richtet, und in einer Karte darzustellen. In den Arbeitsbogen sind auch

- Geldausgleiche, Geldabfindungen und Geldbeiträge (s. Nr. 2.7.3)
- etwaige Abfindungen mit Grundeigentum außerhalb des Umlegungsgebiets
- Abfindungen durch Begründung von Rechten

aufzunehmen. Die Arbeitsbogen sind mit einer Zusammenstellung abzuschließen.

2.8.3 Erörterung des Entwurfs des Umlegungsplans

(1) Der Entwurf des Umlegungsplans ist mit den Eigentümern zu erörtern. Er soll zweckmäßigerweise auch mit anderen Beteiligten (§ 48 BauGB) erörtert werden, wenn deren Interessen besonders berührt sind. Bei einer Sanierung soll nach § 137 BauGB mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig eine Erörterung stattfinden.

(2) Die Erörterung kann mündlich, in bestimmten Fällen auch schriftlich, erfolgen. Die mündliche Erörterung kann mit den Betroffenen einzeln oder gemeinsam durchgeführt werden. Die anzuhörenden Personen können einzeln (Anlage 18) oder öffentlich geladen werden. Eine Teilnahme am Erörterungstermin kann nicht erzwungen werden; das persönliche Erscheinen kann nach § 208 BauGB nur angeordnet werden, wenn es zur Erforschung des Sachverhalts erforderlich ist.

(3) Die Erörterung umfasst den gesamten Inhalt des Entwurfs des Umlegungsplans, insbesondere

- Lage, Form und Größe der Flurstücke
- Bewertung der Flurstücke
- ggf. Flächenabzug und Flächenbeitrag
- ggf. Geldausgleiche, Geldabfindungen und Geldbeiträge
- Rechte und Belastungen.

(4) Zum Nachweis der mündlichen Erörterung sind die Ergebnisse in Niederschriften (Anlage 19) festzuhalten und von den Verhandlungsteilnehmern zu unterschreiben. Die Erklärungen in den Niederschriften sind - soweit möglich - im Umlegungsplan zu verwirklichen, haben jedoch keine bindende Wirkung. Hiervon zu unterscheiden sind rechtsverbindliche Vereinbarungen (z. B. Änderung des Umlegungsplans nach § 73 BauGB, Vorwegnahme der Entscheidung nach § 76 BauGB) zwischen der Umlegungsstelle und den Beteiligten.

(5) Wird die Umlegung von der Flurbereinigungsdirektion durchgeführt und wird gleichzeitig in einem anhängigen Flurbereinigungsverfahren der Flurbereinigungsplan erstellt, können Wünsche (z. B. Austausch von Bauland gegen landwirtschaftliche Nutzfläche), die beide Verfahren berühren, entgegengenommen werden.

2.8.4 Umlegungskarte

Die Umlegungskarte (Anlage 22) stellt nach § 67 BauGB den künftigen Zustand des Umlegungsgebiets dar. In die Karte sind insbesondere die neuen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie die Flächen im Sinne des § 55 Abs. 2 BauGB einzutragen. Die Umlegungskarte ist in der Regel im Maßstab 1:1000 zu fertigen und hat den katastertechnischen Vorschriften zu entsprechen. Auf die Eintragung der Eigentümer in der Umlegungskarte kann verzichtet werden, wenn die im Umlegungsverzeichnis verwendete Ordnungsnummer auch in der Umlegungskarte vorgetragen wird. Außenflurstücke (s. Nr. 2.7.4 Abs. 3) und Ersatzland nach § 55 Abs. 5 BauGB, das außerhalb des Umlegungsgebiets liegt, sind in Flurkartenausschnitten darzustellen und der Umlegungskarte als Bestandteil beizufügen.

2.8.5 Umlegungsverzeichnis

Der Inhalt des Umlegungsverzeichnisses ist in § 68 Abs. 1 BauGB festgelegt. Zusätzlich ist es zweckmäßig, alle weiteren bekannten und bekannt gewordenen Rechte aufzunehmen, die nicht verändert werden. Das Umlegungsverzeichnis besteht aus

- dem Titelblatt (Anlage 23)
- den Einlageblättern (Anlagen 24, 25, 47).

Es wird auf der Grundlage

- der Eintragungen im Bestandsverzeichnis und gegebenenfalls unter Verwendung der Auszüge aus dem Grundbuch
- der Eintragungen in den Arbeitsbogen

erstellt.

2.8.6 Prüfung des Umlegungsplans

Die Verfahrensunterlagen sind durch die Flurbereinigungsdirektion bzw. die Bezirksfinanzdirektion vor dem Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans abschließend zu prüfen. Der Umlegungsplan und die Katastervermessungen müssen zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein. Die Bezirksfinanzdirektion

kann den Teil der Prüfung, der die vermessungs- und katastertechnische Ausarbeitung betrifft, an das staatliche Vermessungsamt delegieren.

2.8.7 Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans

(1) Die Aufstellung des Umlegungsplans kann erst beschlossen (Anlage 20) werden, wenn insbesondere

- die Erörterung mit den Eigentümern erfolgt
- der Bebauungsplan in Kraft getreten
- der Umlegungsbeschluss bestandskräftig

ist. Der Beschluss über die Aufstellung eines Teilumlegungsplans (s. Nr. 2.8.1) setzt neben den Anforderungen in Satz 1 voraus, dass

- die Verteilungsmasse nach § 55 BauGB bestimmt ist
- die Regelung nach §§ 56 - 62 BauGB der Eigentums- und Besitzverhältnisse an den Grundstücken sowie der anderen Rechte der Beteiligten möglich ist und ohne vorbestimmenden Einfluss auf die anderen Teile des Umlegungsgebiets bleibt.

(2) Nach dem Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans kann nach § 48 Abs. 2 BauGB keine weitere Anmeldung von Rechten erfolgen. Darüber hinaus hat er noch keine rechtliche Wirkung. Erst mit der Bekanntmachung des Beschlusses über die Aufstellung des Umlegungsplans und der Zustellung der Auszüge aus dem Umlegungsplan an die Beteiligten erlangt der Umlegungsplan Rechtswirkung. Bis zum Zeitpunkt seiner Unanfechtbarkeit kann der Umlegungsplan nach § 70 Abs. 2 BauGB durch neuerlichen Beschluss der Umlegungsstelle geändert werden.

2.8.8 Bekanntmachung des Beschlusses über die Aufstellung des Umlegungsplans und Einsichtnahme

(1) Die Umlegungsstelle hat nach § 69 BauGB den Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans in der Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen. Für die ortsübliche Bekanntmachung gilt Nr. 2.4.3 Abs. 1 und 2 entsprechend. In der Bekanntmachung (Anlagen 26, 27) ist darauf hinzuweisen, dass der Umlegungsplan

- an einer zu benennenden Stelle nur von dem eingesehen werden kann, der ein berechtigtes Interesse darlegt, und
- den Beteiligten auszugsweise nach § 70 Abs. 1 Satz 1 BauGB zugestellt wird.

Allen Beteiligten ist insoweit Einsicht zu gewähren, dass sie die eigene Landabfindung im Rahmen der gesamten Neuordnung des Umlegungsgebiets überprüfen können; das ist mit dem Auszug aus dem Umlegungsplan allein nicht möglich. Die Belastungsnachweise nach den Abteilungen II und III des Grundbuchs (Anlagen 24, 25, 47) können nur von dem eingesehen werden, der ein berechtigtes Interesse darlegt, wie es auch für die Einsichtnahme in das Grundbuch erforderlich ist.

(2) Der Umlegungsplan ist nach § 75 BauGB bis zur Berichtigung des Grundbuchs zur Einsichtnahme bereitzuhalten. Dies geschieht bei der Umlegungsstelle, wenn es den Beteiligten zugemutet werden kann. Ist den Beteiligten die Einsichtnahme bei der Umlegungsstelle nicht zuzumuten (z. B. größere Entfernung), ist der Umlegungsplan bei der Gemeinde bereitzuhalten. In der Bekanntmachung sind der genaue Ort für die Einsichtnahme und die Öffnungszeiten aufzuführen.

(3) Wird der Umlegungsplan bis zum Zeitpunkt seiner Unanfechtbarkeit geändert, kann nach § 70 Abs. 2 BauGB die Bekanntmachung auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt werden.

2.8.9 Zustellung der Auszüge an die Beteiligten

(1) Den Beteiligten ist nach § 70 Abs. 1 BauGB ein ihre Rechte betreffender Auszug aus dem Umlegungsplan zuzustellen (Anlagen 28, 30). Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der Umlegungsplan an einer zu benennenden Stelle nur von dem eingesehen werden kann, der ein berechtigtes Interesse hat. Der Auszug umfasst

- einen Auszug aus dem Umlegungsplan/Titelblatt (Anlagen 29, 31)
- einen Ausschnitt der Umlegungskarte, in dem die Flurstücke des Beteiligten mit den unmittelbar angrenzenden Flurstücken dargestellt sind
- eine Kopie des Titelblattes des Umlegungsverzeichnisses (Anlage 23)
- den Teil der Einlageblätter des Umlegungsverzeichnisses, der die Rechte des Beteiligten betrifft

und ist wegen der besonderen rechtlichen Bedeutung nach Art. 3 des Bayerischen Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetzes - VwZVG - (BayRS 2010-2-I) mit Postzustellungsurkunde zuzustellen.

(2) Beschließt die Umlegungsstelle bis zum Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans eine Änderung des Umlegungsplans, so können nach § 70 Abs. 2 BauGB die Bekanntmachung und die Zustellung des geänderten Umlegungsplans auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt werden.

(3) Ist im Grundbuch die Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung eingetragen, so gibt die Umlegungsstelle dem Vollstreckungsgericht von dem Umlegungsverzeichnis Kenntnis, soweit dieses das Grundstück, das Gegenstand des Vollstreckungsverfahrens ist, und die daran bestehenden Rechte betrifft (§ 70 Abs. 3 BauGB).

2.8.10 In-Kraft-Treten des Umlegungsplans

(1) Die Umlegungsstelle hat nach § 71 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, in welchem Zeitpunkt der Umlegungsplan (bzw. Teilumlegungsplan) unanfechtbar geworden ist (Anlagen 32, 33). Die Unanfechtbarkeit tritt auch dann ein, wenn der Umlegungsplan lediglich wegen der Höhe einer Geldabfindung anfechtbar ist. Der Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans entspricht dem Datum, an dem für den letzten Beteiligten die Unanfechtbarkeit eintritt. Das ist der Fall, wenn

- ein Rechtsbehelf innerhalb der Rechtsbehelfsfrist nicht eingelegt wurde
- der Rechtsweg völlig ausgeschöpft worden ist.

Unmittelbar am Tag, an dem die Bekanntmachung nach § 71 BauGB bekannt gemacht wird (Art. 41 Abs. 4 Satz 3 BayVwVfG gilt hier nicht), tritt der Umlegungsplan in Kraft und der bisherige Rechtszustand wird durch den im Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt. Die Rechtsbehelfsfrist gegen den Verwaltungsakt „Bekanntmachung nach § 71 BauGB“ selbst beginnt gemäß § 187 Abs. 1 BGB dagegen erst am Tag nach der Bekanntmachung zu laufen. Für die Art der ortsüblichen Bekanntmachung gilt Nr. 2.4.3 Abs. 1 entsprechend. Die Bekanntmachung nach § 71 BauGB hat umgehend nach Eintritt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans (bzw. Teilumlegungsplans) zu erfolgen.

(2) Eine nachträgliche Änderung von Geldabfindungen hat in der Regel keinen Einfluss auf die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse und die Regelung der Rechte. Deshalb kann auch die Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans eintreten. Liegt jedoch ein Rechtsbehelf gegen die Festsetzungen des Umlegungsplans vor, kommt es darauf an, dass nicht die Tatsache der Geldabfindung selbst, sondern nur deren Höhe angefochten wird. Infrage kommen Geldabfindungen nach § 59 Abs. 4 bis 6, § 60 und § 61 BauGB (§ 61 BauGB nur insoweit, als Geldabfindungen nach § 60 BauGB betroffen sind), nicht jedoch Geldausgleiche und Geldbeiträge.

(3) Vor Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans kann die Umlegungsstelle räumliche und sachliche Teile des Umlegungsplans durch Bekanntmachung in Kraft setzen, wenn sich die Entscheidung über eingelegte Rechtsbehelfe auf diese Teile des Umlegungsplans nicht auswirken kann. Personen, die Rechtsbehelfe eingelegt haben, sind von der Inkraftsetzung zu unterrichten (§ 71 Abs. 2 BauGB). Die Teilinkraftsetzung ist vom Teilumlegungsplan (s. Nr. 2.8.1) zu unterscheiden. Sie ermöglicht notwendige Erschließungsmaßnahmen und private Baumaßnahmen bereits vor dem Inkrafttreten des gesamten Umlegungsplans. Die Teilinkraftsetzung kann zweckmäßig sein, wenn das Inkraftsetzen des gesamten Umlegungsplans durch Rechtsbehelfe verzögert wird und diese Rechtsbehelfe Teile des Umlegungsplans nicht berühren. Die Inkraftsetzung eines räumlichen Teils des Umlegungsplans umfasst alle Festsetzungen des Umlegungsplans in diesem Gebiet. 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. Bei der Teilinkraftsetzung sind Doppelbuchungen zu vermeiden (z. B. durch Zerlegung von Einwurfsflurstücken mit anschließender Änderung des Umlegungsplans nach § 73 BauGB). 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.

2.8.11 Wirkungen der Bekanntmachung über den Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans

(1) Gemäß § 72 BauGB wird mit der Bekanntmachung nach § 71 BauGB der bisherige Rechtszustand durch den in dem Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt (s. Nr. 2.8.10). Die Bekanntmachung schließt die Einweisung der neuen

Eigentümer in den Besitz der zugeteilten Flurstücke ein. Durch die Bekanntmachung geht neben dem Eigentum auch der Besitz auf die neuen Eigentümer über. Zweckmäßigerweise sollten den Eigentümern die Grenzen der neuen Flurstücke bekannt sein. Wird der Besitz für Mieter, Pächter und andere Berechtigte nicht aufgehoben, ist der Zeitpunkt für den Besitzübergang dieses Personenkreises gesondert zu regeln; er kann u. U. vom Tag des In-Kraft-Tretens des Umlegungsplans abweichen. Die Umlegungsstelle soll dafür sorgen, dass eine ungehinderte Inbesitznahme der neuen Flurstücke möglich ist (z. B. rechtzeitiger Abbruch baulicher Anlagen).

(2) Gemäß § 64 Abs. 2 BauGB werden mit der Bekanntmachung nach § 71 BauGB die im Umlegungsplan festgesetzten Geldleistungen zur Zahlung fällig. Nach § 64 Abs. 1 BauGB ist die Gemeinde Gläubigerin und Schuldnerin dieser Geldleistungen. Weitere Regelungen zu den Geldleistungen enthalten die §§ 64 und 65 BauGB.

(3) Mit der Bekanntmachung nach § 71 BauGB endet die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB.

(4) Die Gemeinde hat den Umlegungsplan zu vollziehen, sobald seine Unanfechtbarkeit nach § 71 BauGB bekannt gemacht worden ist. Sie hat den Beteiligten die neuen Besitz- und Nutzungsrechte, erforderlichenfalls mit den Mitteln des Verwaltungszwangs, zu verschaffen (§ 72 Abs. 2 BauGB). Die Beteiligten müssen ihre neuen Ansprüche nicht privatrechtlich durchsetzen, sondern haben einen öffentlich-rechtlichen Anspruch auf Vollzug des Umlegungsplans.

2.8.12 Änderung des Umlegungsplans

(1) Die Umlegungsstelle kann den Umlegungsplan

- nach § 70 Abs. 2 BauGB bis zum Eintritt (Zeitpunkt) seiner Unanfechtbarkeit (s. Nrn. 2.8.7 Abs. 2, 2.8.8 Abs. 3, 2.8.9 Abs. 2)
- nach § 73 BauGB auch nach Eintritt der Unanfechtbarkeit

ändern. Eine Änderung nach Eintritt der Unanfechtbarkeit

- des gesamten Umlegungsplans
- des Teilumlegungsplans (s. Nrn. 2.8.1, 2.8.10)
- für räumliche und sachliche Teile des Umlegungsplans (s. Nr. 2.8.10 Abs. 3)

- der Vorwegnahme der Entscheidung (s. Nr. 2.10.2)

ist nur möglich, wenn

- der Bebauungsplan geändert wird oder
- eine rechtskräftige Entscheidung eines Gerichts die Änderung notwendig macht oder
- die Beteiligten mit der Änderung einverstanden sind.

(2) Einen Zeitraum, in dem Änderungen des Umlegungsplans vorgenommen werden können, nennt das BauGB nicht. Es wird jedoch in der Regel davon auszugehen sein, dass nach vollständigem Vollzug des Umlegungsplans seine Änderung nach § 73 BauGB nicht mehr angezeigt erscheint.

(3) Das Verfahren zur Änderung des Umlegungsplans nach § 73 BauGB ist kein selbständiges Umlegungsverfahren (d. h. keine neue Anordnung, kein neuer Umlegungsbeschluss, keine neuerliche Verfügungs- und Veränderungssperre, kein neuer Umlegungsvermerk) und im BauGB nicht geregelt. Da nach § 73 BauGB nur der Umlegungsplan geändert wird, sind die Verfahrensschritte erforderlich, die mit § 66 BauGB beginnen. Somit hat die Umlegungsstelle als ersten förmlichen Schritt (Verwaltungsakt) den Beschluss über die Aufstellung der Änderung zum Umlegungsplan zu fassen.

2.9 Abschlussarbeiten

2.9.1 Berichtigung der öffentlichen Bücher

(1) Die Umlegungsstelle übersendet nach § 74 Abs. 1 BauGB dem Grundbuchamt und der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stelle eine beglaubigte Abschrift der Bekanntmachung nach § 71 BauGB sowie eine beglaubigte Ausfertigung des Umlegungsplans und ersucht diese, die Rechtsänderungen in das Grundbuch und in das Liegenschaftskataster einzutragen sowie den Umlegungsvermerk im Grundbuch zu löschen. Dies gilt auch für außerhalb des Umlegungsgebiets zugeteilte Grundstücke, für einen Teilumlegungsplan, für räumliche und sachliche

Teile des Umlegungsplans und für eine Vorwegnahme der Entscheidung. Der Übergang des Eigentums und der sonstigen Rechte erfolgt kraft Gesetzes.

(2) Das Ersuchen der Umlegungsstelle an das Grundbuchamt (Anlage 34) soll möglichst bald nach der Bekanntmachung gemäß § 71 BauGB erfolgen. Dieses Ersuchen (§ 38 GBO) ist zu unterschreiben und mit Siegel oder Stempel zu versehen (§ 29 Abs. 3 GBO). Nach § 64 Abs. 6 BauGB sind die öffentlichen Lasten in Sinne von § 64 Abs. 3 BauGB im Grundbuch zu vermerken. Eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts zur Vorlage beim Grundbuchamt als Voraussetzung für die Eintragung ist beim Übergang des Eigentums im Umlegungsverfahren nicht erforderlich, wenn der neue Eigentümer in diesem Verfahren als Eigentümer eines im Umlegungsgebiet gelegenen Flurstücks Beteiligter ist (s. § 1 Abs. 1 Nr. 3b Grunderwerbssteuergesetz - GrEStG 1983 - vom 17. Dezember 1982, BGBl I S. 1777). Besteht das Grundbuchamt in Einzelfällen aus besonderen Gründen auf der Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung, sollte sie im Interesse eines zügigen Verfahrensablaufs nachgereicht werden.

(3) Bis zur Berichtigung des Liegenschaftskatasters dienen nach § 74 Abs. 2 BauGB die Umlegungskarte und das Umlegungsverzeichnis als amtliches Verzeichnis der Grundstücke im Sinne des § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung, wenn die für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständige Stelle auf diesen Urkunden bescheinigt hat, dass sie nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sind. Diese Bescheinigung ist nicht erforderlich, wenn die Flurbereinigungsbehörde die Umlegungskarte und das Umlegungsverzeichnis gefertigt hat (§ 46 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB).

(4) Ist die Flurbereinigungsdirektion Umlegungsstelle, übersendet sie dem staatlichen Vermessungsamt zur Berichtigung des Liegenschaftskatasters (Anlage 35)

- eine beglaubigte Abschrift der Bekanntmachung über den Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans
- eine Ausfertigung des Bestandsverzeichnisses
- eine Ausfertigung der Bestandskarte
- eine Ausfertigung des Umlegungsplans ohne Belastungsnachweise nach Abteilung II und Abteilung III des Grundbuchs sowie ohne Ausweise der Geldleistung
- eine Grundrissfolie neuer Stand mit

- Originalrissen
- Abmarkungsprotokollen
- eine Akte Katasterfestpunktfeld
- eine Akte Koordinatenberechnungen
- ein Koordinatenverzeichnis
- eine Koordinatendatei auf Datenträger
- eine Akte Flächenberechnung.

Benötigt das staatliche Vermessungsamt einzelne Unterlagen (z. B. für Fortführungsvermessungen) zu einem früheren Zeitpunkt, sind diese vor Abgabe als „vorläufig“ zu kennzeichnen.

(5) Die Eintragungen der Rechtsänderungen in das Grundbuch und in das Liegenschaftskataster gemäß § 74 Abs. 1 BauGB sind frei von Gebühren und Auslagen.

2.9.2 Aufbewahrung der Umlegungsakte

Die Umlegungsakte enthält alle zur Durchführung des Umlegungsverfahrens benötigten Unterlagen. Sie verbleibt bei der Umlegungsstelle. Auf Wunsch der Gemeinde sind Auszüge daraus - soweit zulässig - zu überlassen.

2.10 Einzelentscheidungen

2.10.1 Verfügungs- und Veränderungssperre

(1) Vom Tag der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses bis zum Tag der Bekanntmachung nach § 71 BauGB bedürfen im Umlegungsgebiet die in § 51 Abs. 1 BauGB aufgeführten Tatbestände der schriftlichen Genehmigung der Umlegungsstelle; die Verfügungs- und Veränderungssperre endet danach mit der Bekanntmachung über den Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit

- des Umlegungsplans
- ggf. des Teilumlegungsplans
- ggf. für räumliche und sachliche Teile des Umlegungsplans
- ggf. der Vorwegnahme der Entscheidung.

Die Genehmigung darf nach § 51 Abs. 3 BauGB nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Umlegung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. Die Sperre kann einen enteignungs-gleichen Eingriff darstellen (s. Nr. 2.4.4).

(2) Das Genehmigungsverfahren nach § 51 BauGB setzt einen Antrag an die Umle-gungsstelle voraus. Antragsberechtigt sind bei Verfügungen und Vereinbarungen die Vertragspartner, sonst jeder, der berechtigterweise die Absicht hat, das Vorhaben durchzuführen. Sind genehmigungspflichtige Vorgänge notariell zu beurkunden, be-antragt in der Regel der Notar die Genehmigung.

(3) Die Entscheidung über den Antrag auf Genehmigung bedarf der Schriftform. Sie ist ein zu begründender Verwaltungsakt und mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen.

(4) Ist für ein Vorhaben im Umlegungsgebiet neben der Genehmigung nach § 51 BauGB eine baurechtliche Genehmigung nach Art. 85 Bayerische Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-I) notwendig, leitet die Gemeinde den Bauantrag zunächst der Umlegungsstelle zur Entscheidung zu. Wird die Genehmigung nach § 51 BauGB erteilt, ist in der Entscheidung darauf hinzuweisen, dass diese Genehmigung nicht zum Baubeginn berechtigt und die Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde ab-zuwarten ist.

(5) Die Genehmigungspflicht nach § 51 BauGB ersetzt die Genehmigungspflicht nach anderen Gesetzen oder anderen Vorschriften des BauGB nicht. Die Verfahren stehen selbständig nebeneinander.

(6) Die Genehmigung kann nach § 51 Abs. 4 BauGB unter Auflagen und außer bei Verfügungen über Flurstücke und über Rechte an Grundstücken auch unter Bedin-gungen oder Befristungen erteilt werden. Wird die Genehmigung unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen erteilt, ist die hierdurch betroffene Vertragspartei be-rechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit der Entscheidung vom Vertrag zurückzutreten.

(7) Werden Handlungen nach § 51 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 - 4 BauGB ohne Genehmi-gung der Umlegungsstelle vorgenommen, sind sie formell rechtswidrig. Sie bleiben

für die Durchführung der Umlegung (z. B. bei der Wertermittlung oder etwaigen Entschädigungsfestsetzungen) ohne Wirkung.

2.10.2 Vorwegnahme der Entscheidung

(1) Mit Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber können nach § 76 BauGB die Eigentums- und Besitzverhältnisse für einzelne Grundstücke sowie andere Rechte nach den §§ 55 bis 62 BauGB geregelt werden, bevor der Umlegungsplan aufgestellt ist. Die §§ 70 bis 75 BauGB gelten entsprechend. Die Vorwegnahme der Entscheidung findet zweckmäßig Anwendung bei vorzeitiger

- Abfindung in Geld nach § 59 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
- Zuteilung von Flurstücken zur Bebauung
- Zuteilung von Flächen innerhalb und ggf. außerhalb des Umlegungsgebiets nach § 55 Abs. 2 und 5 BauGB.

Damit wird das Umlegungsverfahren in Teilbereichen nicht nur beschleunigt, sondern auch vereinfacht.

(2) Die Vorwegnahme der Entscheidung setzt das Einverständnis der Rechtsinhaber voraus. Die Zustimmung ist in einer Niederschrift festzuhalten und von den Betroffenen zu unterzeichnen. Ein Rechtsanspruch auf Vorwegnahme der Entscheidung besteht nicht. Die Umlegungsstelle hat bei Anwendung des § 76 BauGB sorgfältig zu prüfen, dass die Rechte Dritter nicht beeinträchtigt werden. Der Bebauungsplan muss zu diesem Zeitpunkt noch nicht in Kraft getreten sein. Eine endgültige Regelung durch Vorwegnahme der Entscheidung darf jedoch nur dann getroffen werden, wenn sie bei der Zuteilung neuer Flurstücke auf planungsrechtlich sicherer Grundlage beruht.

(3) Die Vorwegnahme der Entscheidung ist ein Verwaltungsakt. In Anlehnung an den Umlegungsplan werden die Regelungen nach den §§ 55 bis 62 BauGB in

- einem Titelblatt (Anlage 36)
- einer Karte zur Vorwegnahme der Entscheidung (Anlage 37)
- einem Verzeichnis zur Vorwegnahme der Entscheidung (Anlage 38, 39, 47), bestehend aus Titelblatt und Einlageblättern

ausgewiesen. Karte und Verzeichnis bedürfen im Gegensatz zum Umlegungsplan keines Aufstellungsbeschlusses; auch eine ortsübliche Bekanntmachung unterbleibt.

Die Ausführungen hinsichtlich

- der Zustellung der Auszüge an die Beteiligten in Nr. 2.8.9
- des In-Kraft-Tretens des Umlegungsplans in Nr. 2.8.10
- der Wirkungen der Bekanntmachung nach § 71 BauGB in Nr. 2.8.11
- der Änderung des Umlegungsplans in Nr. 2.8.12
- der Berichtigung der öffentlichen Bücher in Nr. 2.9.1

gelten mit Ausnahme der Aussagen, die sich auf die §§ 63 bis 69 BauGB beziehen, für die Vorwegnahme der Entscheidung entsprechend (Anlagen 40 bis 44).

(4) Die Regelungen in der Vorwegnahme der Entscheidung schaffen einen endgültigen Rechtszustand. Die Vorwegnahme der Entscheidung wird dem Umlegungsplan als dessen Bestandteil beigelegt. Soweit aufgrund der Bestimmungen in § 76 BauGB Regelungen noch ausstehen, sind diese im Umlegungsplan zu behandeln.

2.10.3 Vorzeitige Besitzeinweisung

(1) Ist der Bebauungsplan in Kraft getreten, so kann nach § 77 Abs. 1 BauGB die Umlegungsstelle, wenn das Wohl der Allgemeinheit es erfordert,

1. vor Aufstellung des Umlegungsplans die Gemeinde oder den sonstigen Bedarfs- oder Erschließungsträger in den Besitz der Flurstücke, die in dem Bebauungsplan als Flächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 21 oder des § 55 Abs. v2 und 5 festgesetzt sind, einweisen;
2. nach Aufstellung des Umlegungsplans und Übertragung der Grenzen der neuen Flurstücke in die Örtlichkeit auch sonstige am Umlegungsverfahren Beteiligte in den Besitz der nach dem Umlegungsplan für sie vorgesehenen Flurstücke oder Nutzungsrechte einweisen.

Die vorzeitige Besitzeinweisung hat den Zweck, Beteiligten in besonderen Fällen unabhängig vom Einverständnis der Betroffenen bereits vor der allgemeinen Besitzeinweisung (s. § 72 Abs. 1 BauGB) den Besitz der in Satz 1 Nrn. 1 und 2 aufgeführten Flächen, Flurstücke und Nutzungsrechte zu verschaffen. Dadurch können Bauvorhaben schneller realisiert werden.

(2) Voraussetzung für die vorzeitige Besitzeinweisung ist, dass

- der Bebauungsplan in Kraft getreten ist
- das Wohl der Allgemeinheit die Einweisung erfordert.

Das Wohl der Allgemeinheit ist jeweils einzelfallbezogen zu prüfen und bedeutet ein besonders schwerwiegendes, dringendes öffentliches Interesse. Gründe, wann das Wohl der Allgemeinheit die vorzeitige Einweisung in den Besitz insbesondere erfordert, sind in § 77 Abs. 2 BauGB genannt.

(3) Für das Verfahren der vorzeitigen Besitzeinweisung gelten nach § 77 Abs. 3 BauGB die §§ 116 und 122 BauGB entsprechend. Die vorzeitige Besitzeinweisung erfordert einen Antrag des einzuweisenden Beteiligten. Die Umlegungsstelle kann den Antragsteller durch Beschluss in den Besitz der in Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 aufgeführten Flächen, Flurstücke und Nutzungsrechte einweisen. Die Besitzeinweisung ist nur zulässig, wenn über sie mündlich verhandelt worden ist. Zur mündlichen Verhandlung sind alle von der Einweisung Betroffenen zu laden. Die Ladungsfrist ist im BauGB nicht ausdrücklich bestimmt. Im Hinblick auf die Belange des Antragstellers und die Beschleunigung des Verfahrens wird eine Ladungsfrist von zwei Wochen für ausreichend gehalten. Die Ladung hat in analoger Anwendung des § 108 Abs. 3 BauGB

- den Antragsteller und die Bezeichnung des betroffenen Flurstücks
- den wesentlichen Inhalt des Antrags mit dem Hinweis, dass der vollständige Antrag bei der Umlegungsstelle eingesehen werden kann
- die Aufforderung, etwaige Einwendungen gegen den Antrag möglichst vor der mündlichen Verhandlung bei der Umlegungsstelle schriftlich einzureichen oder zur Niederschrift zu erklären
- den Hinweis, dass auch bei Nichterscheinen über den Antrag entschieden werden kann

zu enthalten. Eine mündliche Verhandlung ist nicht erforderlich, wenn der Antrag auf vorzeitige Besitzeinweisung eindeutig negativ zu verbescheiden ist. Nach der mündlichen Verhandlung entscheidet die Umlegungsstelle über den Antrag durch Beschluss (Anlage 45), dem zweckmäßigerweise eine Karte beizugeben ist. Er ist ein

Verwaltungsakt. Der Beschluss enthält in analoger Anwendung des § 113 Abs. 2 BauGB

- den Antragsteller
- die in Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 aufgeführten Flächen, Flurstücke und Nutzungsrechte
- die Eigentümer und unmittelbaren Besitzer (z. B. Pächter, Mieter)
- den Zweck und die Begründung
- den Zeitpunkt der Wirksamkeit
- den Tag der mündlichen Verhandlung
- die Art und die Höhe der Entschädigung sowie die Beteiligten, die eine Entschädigung zu leisten bzw. zu erhalten haben.

Der Beschluss ist dem Antragsteller, dem Eigentümer und dem unmittelbaren Besitzer zuzustellen (Anlage 46). Auf Antrag des unmittelbaren Besitzers ist nach § 116 Abs. 1 BauGB der Zeitpunkt der Wirksamkeit auf mindestens zwei Wochen nach Zustellung der Anordnung (= Beschluss) über die vorzeitige Besitzeinweisung an ihn festzusetzen.

(4) Die Gemeinde hat den Beschluss über die vorzeitige Besitzeinweisung in analoger Anwendung des § 72 Abs. 2 BauGB zu vollziehen, sobald er wirksam ist. Die Sätze 2 und 3 der Nr. 2.8.11 Abs. 4 gelten entsprechend. Widerspruch und Antrag auf gerichtliche Entscheidung gegen eine vorzeitige Besitzeinweisung haben nach den §§ 212 Abs. 2 und 224 BauGB keine aufschiebende Wirkung.

(5) Durch die vorzeitige Besitzeinweisung werden das Eigentum und die anderen dinglichen Rechte nicht berührt. Wird der Umlegungsplan in der vorgesehenen Form nicht unanfechtbar und ergeben sich daraus Auswirkungen auf die vorzeitige Besitzeinweisung, ist der Beschluss nach § 116 Abs. 6 BauGB aufzuheben. Wegen der damit verbundenen etwaigen hohen Entschädigungsansprüche - bereits ausgeführte Maßnahmen in der Örtlichkeit können ggf. nicht rückgängig gemacht werden - sollte der Beschluss nur dann gefasst werden, wenn die im Umlegungsplan vorgesehenen Festsetzungen mit einer an Sicherheit grenzenden Wahrscheinlichkeit Bestandskraft erlangen werden. Ist eine vorzeitige Besitzüberlassung auf freiwilliger Basis möglich, wird das Verfahren der vorzeitigen Besitzeinweisung entbehrlich.

2.11 Kosten der Umlegung

(1) Die Gemeinde trägt die Verfahrenskosten und die nicht durch Beiträge nach § 64 Abs. 3 BauGB gedeckten Sachkosten (§ 78 BauGB).

(2) Geschäfte und Verhandlungen, die der Durchführung oder Vermeidung der Umlegung dienen, einschließlich der Berichtigung der öffentlichen Bücher, sind frei von Gebühren und ähnlichen nichtsteuerlichen Abgaben sowie von Auslagen; dies gilt nicht für die Kosten eines Rechtsstreits. Unberührt bleiben Regelungen nach landesrechtlichen Vorschriften (§ 79 Abs. 1 BauGB).

(3) Die Höhe der von der Gemeinde zu tragenden Personal- und Sachkosten der Umlegungsstelle sind in der Vereinbarung zur Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung festzulegen (Anlage 2).