

Grundsätze des Umlegungsverfahrens

Die Einleitung eines Umlegungsverfahrens ist nachrangig , das heißt, es kann nur eingeleitet werden, wenn sonst keine Einigung unter den Beteiligten zur erforderlichen Neuordnung zu erzielen ist. Sind also die Eigentümer sich untereinander einig, die Grundstücke auf der Grundlage des Bebauungsplanes neu zu vermessen und haben sich auch über die Modalitäten geeinigt, wie die Rechte untereinander neu aufgeteilt werden, kommt die Einleitung eines Umlegungsverfahrens nicht in Frage.

Es muss aber sichergestellt sein, dass der Flächentausch die Realisierung des kompletten Baugebietes ermöglicht und keine unbrauchbaren Restflächen übrig bleiben. Bei wenigen betroffenen Eigentümern ist eine solche Regelung möglich, häufig sind allerdings viele Eigentümer betroffen und im übrigen fehlt es auch am nötigen Fachwissen, die Neuordnung auch ordnungsgemäß durchführen zu können.

Die Neuordnung erfolgt nach einem einheitlichen Maßstab , um die Gleichbehandlung aller Beteiligten sicherzustellen. In Dormagen wurden die Umlegungsverfahren bisher in den meisten Fällen nach dem Wertmaßstab durchgeführt (§ 57 Baugesetzbuch). Dabei wurde der Wert aller Grundstücke zum Zeitpunkt der Umlegung festgelegt (Einwurfswert) und die neuen Grundstücke wurden entsprechend dem Wert der Grundstücke nach der Umlegung (Zuteilungswert) wieder neu zugewiesen. Da eine solche Zuteilung auf den m² genau mit dem Ziel, optimal zugeschnittene Grundstücke zu erhalten, oft nicht im Einklang zu bringen ist, werden die Wertunterschiede in Geld ausgeglichen.

Die Zuteilung der Grundstücke erfolgt in gleicher oder gleichwertiger Lage.

Versucht wird das Grundstück daher zuzuteilen, wo auch das bisherige Grundstück gelegen hat. Dies ist aber nicht immer möglich. Wird das Einwurfsgrundstück beispielsweise mit einer öffentlichen Grünfläche überplant, muss der Zuteilungsanspruch verlagert werden, um auch diesem Umlegungsbeteiligten nach seinem Einwurfswert ein Baugrundstück zuteilen zu können.

[Seitenanfang](#)