

Rolf-Peter Löhr und Wolfram Wagner

## **Aus der Praxis des Oberen Umlegungsausschusses**

---

Die Umlegung ist in ihren Grundzügen ein seit mehr als hundert Jahren bestehendes Instrument und wird in vielen Regionen Deutschlands mit viel Erfolg und wenig Rechtsstreitigkeiten eingesetzt. Die Durchführung der Umlegung ist - wie die ihr zu Grunde liegende Bebauungsplanung - eine kommunale Selbstverwaltungsaufgabe. Auch in Brandenburg gewinnt die Umlegung vor allem mit der zunehmenden Wohneigentumsbildung durch den Bau von Eigenheimen an Bedeutung, denn die Grundstückszuschnitte in den Baugebieten müssen vielfach erst diesem neuen Bedarf angepasst werden. Im Folgenden sollen aus der Erfahrung des Oberen Umlegungsausschusses heraus die wichtigsten Problemfälle dieses in Brandenburg noch recht jungen Planverwirklichungsinstruments dargelegt werden.

---

### **Umlegung im System der Baulandbereitstellung nach dem Baugesetzbuch**

Nach dem Rechtssystem der Bundesrepublik Deutschland unterliegt die eigentumsrechtlich grundsätzlich gewährte Baufreiheit einem Planungsvorbehalt. Erst auf der Grundlage eines von der Gemeinde aufgestellten Bebauungsplans nach § 9 oder § 12 BauGB oder - in unbeplanten, aber bereits im Zusammenhang bebauten Ortsteilen - auf der Grundlage des § 34 BauGB, gewissermaßen eines gesetzlichen Ersatzplans, kann das Grundeigentum baulich genutzt werden.

Da der Bebauungsplan und § 34 BauGB den Zuschnitt der Grundstücke in ihrem Geltungsbereich unangetastet lassen, bedarf es in vielen Fällen einer Grundstücksneuordnung, um die planerisch ermöglichte bauliche Nutzung zu verwirklichen. Eine solche Neuordnung können die Eigentümer im Gebiet durch (allerdings grunderwerbsteuerepflichtigen) Grundstückstausch auf freiwilliger

Basis vornehmen; in bestimmten Fällen ist auch eine Enteignung nach §§ 85 ff. BauGB möglich.

Das gegenüber freiwilligen Lösungen, die der Übereinstimmung sämtlicher Beteiligter bedürfen, häufig geeignetere, gegenüber Enteignungen, die zum Verlust des Grundeigentums gegen Entschädigung führen, mildere Mittel der Grundstücksneuordnung ist die Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB. Dabei werden unter der Verfahrensherrschaft der Gemeinde oder des von ihr bestellten Umlegungsausschusses die Grundstücke im Gebiet so gestaltet und unter den Eigentümern nach den Grundsätzen von Solidarität und Gleichbehandlung getauscht, dass planentsprechend nutzbare Grundstücke entstehen. Auf diese Weise bewirkt die Umlegung eine grundsätzliche Bestandserhaltung und vielfache Bestandsverbesserung und in aller Regel spürbare Wertsteigerungen der im Umlegungsgebiet belegenen Grundstücke.

### **Einrichtung des Oberen Umlegungsausschusses**

Die Länder können aufgrund der Ermächtigung in § 46 Abs. 2 Nr. 4 BauGB durch Rechtsverordnung bestimmen, dass vor der Inanspruchnahme gerichtlichen Rechtsschutzes die Entscheidung eines Oberen Umlegungsausschusses über Rechtsbehelfe im Umlegungsverfahren einzuholen ist. Von dieser Ermächtigung hat das Land Brandenburg in § 8 der Umlegungsausschussverordnung (UmlAussV) Gebrauch gemacht und beim Ministerium des Innern einen Oberen Umlegungsausschuss gebildet. Für die Vorbereitung und Durchführung der Beschlüsse des Oberen Umlegungsausschusses ist im Ministerium des Innern eine Geschäftsstelle eingerichtet. Die Mitglieder des Oberen Umlegungsausschusses und deren Vertreter wurden erstmals zum 1. September 1995 berufen.

Die bisher behandelten Widersprüche zeigen, dass die praktische Umsetzung des Umlegungsrechts durchaus noch Schwierigkeiten bereitet. Im Folgenden werden einige typische Widersprüche vorgestellt, die in ähnlicher Form mehrfach vom Oberen Umlegungsausschuss beschieden wurden.

### **Widersprüche gegen den Bebauungsplan in der Umlegung**

Sehr viele Widersprüche, über die der Obere Umlegungsausschuss zu entscheiden hatte, richteten sich gegen den die Umlegung einleitenden Umlegungsbeschluss. Vielfach hatten die Widerspruchsführenden erst durch die Eintragung des Umlegungsvermerks im Grundbuch festgestellt, dass für ihr Grundstück ihnen missliebige Festsetzungen in einem Bebauungsplan getroffen worden waren. Die Umlegung ist aber kein selbständiges Verfahren, in dem über die Nutzungsrechte an den Grundstük-

ken originär entschieden wird. Diese vielfach hochstreitigen Verteilungsentscheidungen werden vielmehr im vorgelagerten Bebauungsplanverfahren getroffen. Die Bürgerbeteiligung im Bebauungsplanverfahren oder die Klage gegen den beschlossenen Bebauungsplan ist daher der Ort, an dem von den Bürgerinnen und Bürgern abweichende Auffassungen zu den im Bebauungsplan beabsichtigten oder getroffenen Nutzungsfestsetzungen vorzubringen sind.

Im Umlegungsverfahren kann hiergegen nicht mehr mit Erfolg vorgegangen werden. Denn die Umlegung selbst ist für die Lösung dieser Konflikte weder geeignet noch vorgesehen. Sie ist lediglich ein phasenspezifisches Instrument zur Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans oder zur Verwirklichung der ortsüblichen Bebauung in Gebieten nach § 34 BauGB. Widersprüche gegen die Umlegung, die begründet werden mit Argumenten gegen bestimmte Festsetzungen in Bebauungsplänen, werden daher immer dann erfolglos sein, wenn nicht ausnahmsweise Mängel des Umlegungsverfahrens als solches zufällig zu einem Erfolg des Widerspruchs führen.

Die Häufung solcherart begründeter Widersprüche kann ihre Ursachen in einer unzweckmäßigen Bürgerbeteiligung durch die Gemeinde bei der Planaufstellung haben. Eine effektiv durchgeführte frühzeitige Bürgerbeteiligung, wie sie in § 3 Abs. 1 BauGB ausdrücklich vorgesehen ist, führt dazu, dass die Interessen der Eigentümer bei der Planaufstellung bekannt werden und in die Abwägung einfließen können. Durch eine intensive Bürgerbeteiligung kann auch das Verständnis der Eigentümer für die Bebauungsplanung und deren Realisierung durch die Umlegung verbessert werden.

Die Gemeinden sollten sich daher durch eine wirksame Bekanntmachung des Bebauungsplanverfahrens und der Termine zur Bürgerbeteiligung bemühen, möglichst viele Betroffene zu erreichen und mit ihnen die vorgesehene Beplanung des Gebiets erörtern. Die Akzeptanz der Planung sowie der planverwirklichenden Umlegung wird durch eine solche auf die Belange der Beteiligten eingehende Bürgerbeteiligung deutlich erhöht und damit die Umsetzung der Bebauungsabsichten beschleunigt.

Aber auch die Belange der Umlegung müssen bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Durch eine frühzeitige Beteiligung (oder notfalls Einmischung!) des Umlegungsausschusses können Festsetzungen, die eine Umlegung erschweren oder gar unmöglich machen, weitgehend ausgeschlossen werden.

### **Grundsätzliche Bildung von Umlegungsausschüssen**

Aufgrund der Komplexität und weitreichenden Wirkung der in Umlegungsverfahren zu treffenden bodenordnerischen Entscheidungen wären insbesondere kleinere Gemeinden mit der Durchführung der Umlegung in der Regel überfordert. Das Baugesetzbuch ermächtigt daher die Länder, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass für die Durchführung der Umlegung von der Gemeinde Umlegungsausschüsse mit selbständigen Entscheidungsbefugnissen gebildet werden (§ 46 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Von dieser Ermächtigung hat das Land Brandenburg in den §§ 1 und 2 Uml-AussV Gebrauch gemacht.

Danach haben die Gemeinden zur Durchführung der Umlegung einen oder mehrere Umlegungsausschüsse zu bilden. Die Gemeinde kann die Bildung des Ausschusses

gemäß § 5 Abs. 4 der Amtsordnung aber auch auf das Amt übertragen oder mit anderen Gemeinden durch öffentlich-rechtliche Vereinbarung einen gemeinsamen Umlegungsausschuss bilden. In jedem Fall ist die Gemeinde jedoch selbst Beteiligte im Umlegungsverfahren (§ 48 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

Die Bildung von Umlegungsausschüssen erübrigt sich nur, wenn die Gemeinde ihre Befugnis zur Durchführung der Umlegung für das Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebiets auf die Flurbereinigungsbehörde oder eine andere geeignete Behörde (z.B. auf das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises) nach § 46 Abs. 4 BauGB übertragen hat. Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure sind keine geeignete Behörde im Sinne dieser Regelung. Die Gemeinde kann lediglich die Vorbereitung der im Umlegungsverfahren zu treffenden Entscheidungen, also die Aufgaben der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses, sowie die zur Durchführung der Umlegung erforderlichen vermessungs- und katastertechnischen Aufgaben Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren übertragen.

Den Umlegungsausschüssen obliegen alle der Umlegungsstelle zur Durchführung der Umlegung zustehenden Befugnisse mit Ausnahme der von der Gemeinde zu beschließenden Umlegungsanordnung gemäß § 46 Abs. 1 BauGB, mit der das Umlegungsverfahren eingeleitet wird. Das hat zur Folge, dass das Fachgremium Umlegungsausschuss sämtliche im Umlegungsverfahren zu erlassenden Verwaltungsakte beschließt.

Der gesetzentsprechenden Zusammensetzung und Wahl der Mitglieder des Umlegungsausschusses kommt daher große Bedeutung zu. Liegt hier ein Fehler vor, sind

alle von ihm beschlossenen Rechtsakte unwirksam. Die Umlegungsausschüsse bestehen jeweils aus dem Vorsitzenden, dem stellvertretenden Vorsitzenden und drei weiteren Mitgliedern. Die Anforderungen an die Mitglieder sind in § 3 Abs. 2 bis 4 UmlAussV festgelegt. Für die Mitglieder sollen Vertreter gewählt werden, die die gleichen Voraussetzungen erfüllen müssen wie das Mitglied, zu dessen Vertretung sie gewählt sind. Hinweise zur Anwendung der Umlegungsausschussverordnung, insbesondere zur Bildung der Umlegungsausschüsse, haben das Ministerium des Innern und das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr in einem Einführungserlass vom 19. Juni 1995 gegeben (ABl. S. 631).

#### **Bildung eines konkreten Umlegungsausschusses im Einzelnen**

Schon vergleichsweise einfache Mängel bei der Bildung des Umlegungsausschusses können zu einer Aufhebung von Beschlüssen des Umlegungsausschusses und somit zu einer Verzögerung des gesamten Verfahrens führen.

Ein vom Oberen Umlegungsausschuss wiederholt festgestellter Mangel betrifft die Wahl der Fachmitglieder des Umlegungsausschusses. Vielfach wurden diese durch die Gemeindevertretung in Blockwahl gewählt. Gemäß § 4 Abs. 2 UmlAussV sind der Vorsitzende, sein Stellvertreter und das Mitglied, das in der Grundstückswertermittlung sachkundig und erfahren ist, von der Gemeindevertretung jedoch durch Einzelwahl zu wählen. Rechtsbehelfe gegen Beschlüsse eines per Blockwahl gewählten Umlegungsausschusses sind demnach grundsätzlich formell begründet; sie führen regelmäßig zu einer Aufhebung des angegriffenen Beschlusses.

Die aufgrund eines Ablaufs der Rechtsbehelfsfrist nicht mehr angreifbaren Beschlüsse des Umlegungsausschusses sind nach sinngemäßer Auslegung des § 44 Abs. 3 VwVfGBbg allerdings nicht schon deshalb nichtig, weil die Gemeinde die Fachmitglieder des Umlegungsausschusses per Blockwahl gewählt hat. Die Beschlüsse sind somit rechtskräftig.

Bei der Bildung des Umlegungsausschusses ist daneben insbesondere Folgendes zu beachten:

§ Ein Umlegungsausschuss ist erst dann beschlussfähig, wenn alle fünf Mitglieder gemäß § 4 UmlAussV gewählt und alle nicht der Gemeindevertretung angehörenden Mitglieder gemäß § 5 Abs. 4 UmlAussV verpflichtet worden sind. Die Beschlussfähigkeitsklausel des § 5 Abs. 1 UmlAussV kann aufgrund der unterschiedlichen Qualifikationsanforderungen an die einzelnen Mitglieder erst nach einer vollständigen Bildung des Umlegungsausschusses greifen.

§ Da die Gemeinde in einem Umlegungsverfahren immer auch eigene Interessen verfolgt, sind Bedienstete der Gemeindeverwaltung nach der Auffassung des Oberen Umlegungsausschusses per se befangen und können daher nicht Mitglied des Umlegungsausschusses sein. Nur so kann die für das Umlegungsverfahren essentielle Unabhängigkeit und Interessenneutralität des Umlegungsausschusses gesichert werden. Die Interessen der Gemeinde werden durch die Gemeindevertreter gewahrt, die nach § 3 Abs. 2 UmlAussV Mitglieder des Umlegungsausschusses sind.

§ Die Mitgliedschaft von mehr als zwei Gemeindevertretern im Umlegungsausschuss stößt auf Bedenken des Oberen Umlegungsausschusses. Die Gemein-

deseite hätte dann eine Mehrheit im Umlegungsausschuss. Die Vereinbarkeit der diesbezüglichen Regelung in Nr. 3.1 des Einführungserlasses zur Umlegungsausschussverordnung mit der durch das Baugesetzbuch festgelegten Unabhängigkeit des Umlegungsausschusses ist zweifelhaft. Die Neutralität des Umlegungsausschusses gegenüber den vielfach sehr dominant erscheinenden Interessen der Gemeinde, die den Bebauungsplan aufgestellt hat, und damit die Akzeptanz seiner Entscheidungen durch die Betroffenen wird hierdurch gefährdet. Im Übrigen aber ist die Mitwirkung von Gemeindevertretern im Umlegungsausschuss sehr zu begrüßen, weil sie am besten die notwendige Verbindung zwischen der Gemeindevertretung als den Bebauungsplan beschließendes Organ und dem Umlegungsausschuss als den Plan umsetzende Einrichtung herstellen können.

### **Verfahren des Umlegungsausschusses**

Die Tätigkeit des Umlegungsausschusses im Verwaltungsverfahren der Umlegung ist an zahlreiche Formvorschriften gebunden. Einige vom Oberen Umlegungsausschuss bisher festgestellte Mängel sind im Folgenden beschrieben:

§ Eine Unterzeichnung von Bescheiden des Umlegungsausschusses durch den Leiter der Geschäftsstelle im Auftrag des Vorsitzenden ist nicht ausreichend. Nach § 37 Abs. 3 VwVfGBbg muss ein schriftlicher Verwaltungsakt die Unterschrift oder die Namenswiedergabe des Behördenleiters, seines Vertreters oder seines Beauftragten enthalten. Der Leiter der Geschäftsstelle ist in diesem Zusammenhang weder Vertreter noch Be-

auftragter. Die maschinenschriftliche Namenswiedergabe genügt nur dann, wenn daneben ein Beglaubigungsvermerk angebracht ist, der bestätigt, dass das Schriftstück von der Person, deren Namen sie wiedergibt, tatsächlich unterschrieben oder paraphiert wurde. Eine Unterschrift der Geschäftsstelle "Der Vorsitzende - Im Auftrag" genügt diesem Erfordernis nicht. Entsprechende Verwaltungsakte sind nichtig. Die Tatsache, dass die Unterschrift eines unzuständigen Beamten oder Angestellten die Wirksamkeit eines Verwaltungsakts nicht berührt, kann in diesem Fall nicht greifen, da die Geschäftsstelle nicht der Umlegungsausschuss oder ein Teil davon ist.

§ Nach § 20 Abs. 1 Nr. 6 VwVfGBbg darf für den Umlegungsausschuss nicht tätig werden, wer außerhalb seiner Tätigkeit als Mitglied des Umlegungsausschusses im Umlegungsverfahren ein Gutachten abgegeben hat oder sonst tätig geworden ist. Dies trifft beispielsweise zu auf Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, die die Vermessungen für das Umlegungsverfahren durchführen, und Wertermittlungssachverständige, die die Wertermittlung für das Verfahren nicht als Mitglied des Umlegungsausschusses durchgeführt haben.

§ Aufgrund von § 58 Abs. 1 VwGO beginnt die Frist für Rechtsbehelfe nur zu laufen, wenn der Beteiligte über den Rechtsbehelf, die Stelle, bei der dieser anzubringen ist, und die einzuhaltende Frist schriftlich belehrt worden ist. Dabei ist u.a. zu beachten, dass ortsüblich bekannt gemachte Verwaltungsakte nach § 41 Abs. 3 VwVfGBbg erst zwei Wochen nach der Bekanntmachung als

bekannt gegeben gelten. Eine fehlende oder unrichtige Belehrung hat nach § 58 Abs. 2 VwGO zur Folge, dass die Einlegung des Rechtsbehelfs innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung zulässig ist. Fehlerhaft ist eine Rechtsbehelfsbelehrung bei einer ortsüblichen Bekanntmachung beispielsweise, wenn sie den Verwaltungsakt für "am Tage nach der Bekanntmachung" für bekannt gegeben erklärt.

- \$ Das Einlegen eines Widerspruchs bereits vor der ortsüblichen Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses - z.B. weil der Betroffene auf andere Weise von dem Beschluss Kenntnis erlangt hat - ist zumindest dann unschädlich, wenn der tatsächliche Umlegungsbeschluss dem erwarteten Umlegungsbeschluss entspricht. Es wäre vom Gesetz nicht gebotener Formalismus, würde man dem Betroffenen aufgeben, seinen Widerspruch zu einem späteren Zeitpunkt erneut einzureichen. Dies gilt erst recht, wenn aus einem späteren Schreiben des

Betroffenen hervorgeht, dass er an seinem Widerspruch festhält. Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses ist nach Auffassung des Oberen Umlegungsausschusses verpflichtet, während der Widerspruchsfrist mit dem Betroffenen in Kontakt zu treten und zu klären, ob dieser den Widerspruch aufrecht erhält.

- \$ Der Beschluss des Umlegungsausschusses, einen Antrag nach § 51 BauGB abzulehnen, erübrigt nicht einen weiteren Beschluss, einem gegen die Ablehnung gerichteten Widerspruch nicht abzuwehren. Auch können in diesem Fall keinesfalls der Vorsitzende oder die Geschäftsstelle selbständig über den Widerspruch befinden; vielmehr muss der Ausschuss selbst über Abhilfe oder Nicht-Abhilfe entscheiden.

Die Entscheidung des Oberen Umlegungsausschusses in diesem Fall kann im Übrigen sinngemäß auf alle anderen im Umlegungsverfahren denkbaren Beschlüsse des Umlegungsausschusses über Verwaltungsakte übertragen werden.

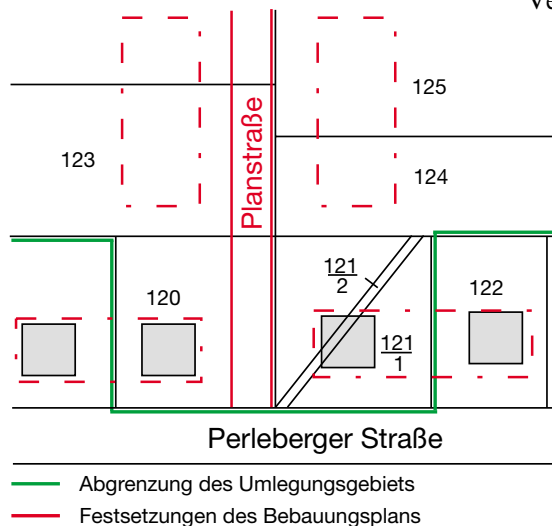


Abb. 1: Umlegungsgebiet Perleberger Straße

### Abgrenzung des Umlegungsgebiets

Nach § 47 Satz 3 BauGB sind die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke im Umlegungsbeschluss einzeln aufzuführen. Das wie auch immer verursachte Fehlen eines Grundstücks im Umlegungsbeschluss wird nicht allein durch eine Aufführung in der ortsüblichen Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses geheilt. Zuvor ist in jedem Fall eine Korrektur des Beschlusses durch den Umlegungsausschuss erforderlich.

Die materiellen Anforderungen an die Abgrenzung des Umlegungsgebiets werden exemplarisch anhand von fünf vom Oberen Umlegungsausschuss entschiedenen Fällen dargestellt:

§ Einbeziehung eines bereits dem Bebauungsplan entsprechend bebauten Grundstücks:

Das am Rand des Umlegungsgebiets gelegene, dem Bebauungsplan entsprechende baulich genutzte Grundstück des Widerspruchsführers (Flurstück 121/1) wird von einem nicht in dessen Eigentum befindlichen Flurstück (121/2) durchschnitten (siehe Abb. 1).

Der Obere Umlegungsausschuss sah das Grundstück als zu Recht in das Umlegungsverfahren einbezogen an. Die Einbeziehung in die Umlegung ist erforderlich, um durch eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen eine planungsadäquate bauliche Nutzung des Grundstücks auch in Zukunft (z.B. bei einer Neubebauung) zu ermöglichen.

§ Einbeziehung eines Grundstücks, das im rückwärtigen Bereich eine zusätzliche Erschließung erhält:

Das bereits bebaute Grundstück des Widerspruchsführers (Flurstück 134) er-

hält im Zusammenhang mit der Realisierung der Bebauungsplanung eine rückwärtige Erschließung (siehe Abb. 2).

Das Grundstück ist nach Auffassung des Oberen Umlegungsausschusses zu Recht in das Umlegungsverfahren einbezogen worden. Aufgrund des Bebauungsplans wird das Grundstück auch im rückwärtigen Bereich durch eine geplante Straße erschlossen. Für die Realisierung dieser Planung ist ein Umlegungsverfahren erforderlich. Durch das Verfahren werden die für die Erschließung benötigten Flächen bereitgestellt, wodurch der rückwärtige Grundstücksbereich Baulandqualität erhält. Durch die Maßnahmen wächst dem Grundstück ein Umlegungsvorteil zu, der in Land oder Geld auszugleichen ist. Der dem Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch immanente Grundsatz des Vorteilsausgleichs macht es daher notwendig, das Grundstück in das Verfahren mit einzubeziehen.

§ Einbeziehung eines Grundstücks, das im rückwärtigen Bereich eine neue Erschließung erhält:

Das bereits bebaute Grundstück des Widerspruchsführers (Flurstück 136/1) erhält im Zusammenhang mit der Realisierung der Bebauungsplanung eine neue Erschließung (siehe Abb. 2).

Das Grundstück ist zu Recht in das Umlegungsverfahren einbezogen worden. Aufgrund des Bebauungsplans wird das Grundstück im rückwärtigen Bereich durch eine geplante Straße neu erschlossen. Für die Realisierung dieser Planung ist ein Umlegungsverfahren erforderlich. Durch das Verfahren werden die für die Er-

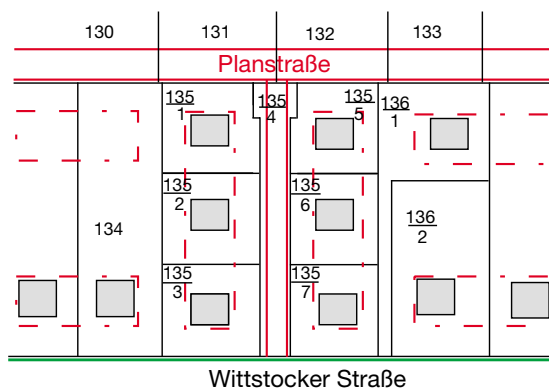


Abb. 2: Umlegungsgebiet Wittstocker Straße

schließung benötigten Flächen bereitgestellt.

- § Einbeziehung eines Grundstücks ausschließlich aus vermessungstechnischen Gründen:

Das Grundstück des Widerspruchsführers ist den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend baulich nutzbar. Der Umlegungsausschuss bezieht das Grundstück in das Verfahren ein, da sich die erforderlichen Vermessungen so zweckmäßiger durchführen lassen. Das Grundstück ist zu Unrecht in das Umlegungsverfahren einbezogen worden. Wenn § 52 Abs. 1 BauGB für die Abgrenzung des Umlegungsgebiets die Möglichkeit entscheidend sein lässt, das Umlegungsverfahren zweckmäßig durchführen zu können, so wird damit auf das Ziel der Umlegung abgestellt, nach Maßgabe des Bebauungsplans zweckmäßig nutzbare Grundstücke entstehen zu lassen. Aufgrund des Bebauungsplans besteht für das Grundstück des Widerspruchsführers aber kein Bodenordnungsbedarf.

Es gehört nicht zum Wesen der Umlegung, dass die Grenzen aller an ihr beteiligten Grundstücke geändert werden. Vielmehr kann die Einbeziehung eines in seinen Grenzen unverändert bleibenden Grundstücks in das Umlegungsverfahren sachlich geboten und rechtmäßig sein. In diesen Fällen muss das Grundstück aber von der Umlegung einen sonstigen Vorteil haben. Eine Einbeziehung allein aus vermessungstechnischen Gründen, wie vom Umlegungsausschuss ausgeführt, ist dagegen nicht zulässig.

- § Einbeziehung von Grundstücksteilen: Das Grundstück des Widerspruchsführers besteht aus zahlreichen Flurstücken.

Im Umlegungsbeschluss und in dessen Bekanntmachung werden die ganz oder teilweise in das Umlegungsverfahren einbezogenen Flurstücke einzeln vollständig aufgeführt. Daneben wird die Abgrenzung des Umlegungsgebiets in einem Kartenausschnitt grob dargestellt, aus dem sich aber ergibt, dass zahlreiche Flurstücke nur teilweise in die Umlegung einbezogen sind.

In ein Umlegungsverfahren können nach § 200 Abs. 1 BauGB auch Teile von Grundstücken einbezogen werden. Sollen Teile von Grundstücken in ein Umlegungsverfahren einbezogen werden, so müssen diese ausreichend bestimmt sein. Soweit die Flächen nicht vorher gesondert vermessen werden, sind sie dabei im Umlegungsbeschluss so genau zu bezeichnen, dass für den betroffenen Grundstückseigentümer das Ausmaß ihrer Einbeziehung in die Umlegung hinreichend erkennbar ist. Im vorliegenden Fall werden die teilweise einbezogenen Flurstücke der Widerspruchsführer zwar einzeln aufgeführt. Eine nachvollziehbare Beschreibung der einbezogenen Teile fehlt jedoch; auch wird die exakte Abgrenzung aus dem beigelegten Kartenausschnitt nicht ausreichend deutlich.

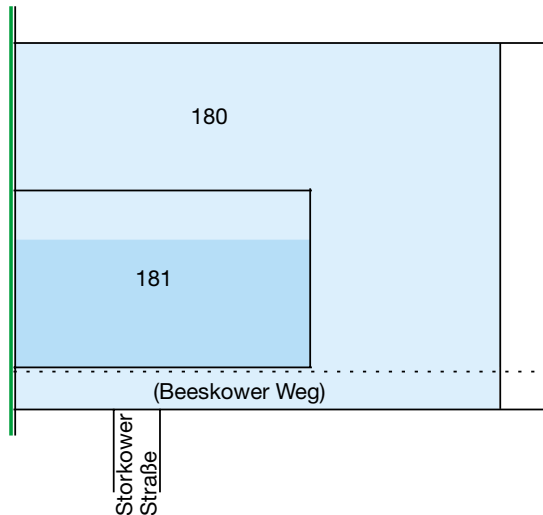
### **Anforderungen an die Einwurfsbewertung im Umlegungsplan**

Grundlage für die im Umlegungsplan zu treffenden grundstücksbezogenen Entscheidungen ist die Einwurfsbewertung. Die Anforderungen an die Einwurfsbewertung werden exemplarisch anhand zweier vom Oberen Umlegungsausschuss entschiedenen Fälle dargestellt:

#### **Einwurfsbewertung**

Bei der Bewertung der Einwurfsgrundstü-





**Abb. 4: Umlegungsgebiet Beeskower Weg**

Wohnbebauung (Tiefe von 20 m am Beeskower Weg) mit 35 DM/m<sup>2</sup> bewertet (siehe Abb. 4). Bei der deduktiven Ableitung des Einwurfs werts aus dem Zuteilungswert wird nur der prozentuale Beitrag für die Grünflächen berücksichtigt. Ein Beitrag für die Straßenflächen und eine Verkürzung der Wartezeit wird nicht angesetzt. Für den Beeskower Weg, über den dieses Grundstück erschlossen wird, ist bisher kein eigenes Flurstück gebildet worden. Er wird zusammen mit dem übrigen Teil dieses Flurstücks im Einwurf als Rohbauland bewertet.

Die vom Umlegungsausschuss vorgenommene Einstufung des Grundstücks als ortsüblich erschlossenes baureifes Land widerspricht nach Auffassung des Oberen Umlegungsausschusses der Bewertung der diese Flächen erschließenden Straße als Rohbauland.

### Schlussbemerkung

In dem Maße, in dem die Nachfrage nach Bauland vor allem für Wohneigentum in den Städten und Gemeinden Brandenburgs

wächst, gewinnt die Umlegung als bürgerfreundliches und effektives Instrument der Grundstücksneuordnung an Bedeutung. Sicher ist es für viele Bürgerinnen und Bürger ebenso wie für manche Gemeinden noch gewöhnungsbedürftig. Die Fälle, die zur Entscheidung an den Oberen Umlegungsausschuss herangetragen werden, zeigen jedoch, dass die Erfahrung im Umgang mit diesem Instrument auf der Gemeindeebene wächst und in den Widerspruchsverfahren die Behandlung formeller Probleme der Entscheidung materieller Fragen weicht.

Auch hat sich die Einrichtung des Oberen Umlegungsausschusses bewährt. Er trägt zum örtlichen Rechtsfrieden bei, weil er gegenüber der sonst für den Widerspruch zuständigen Gemeinde als neutrale Instanz angesehen wird, aber seine Anrufung nicht eine solche Hürde darstellt wie die Anstrengung eines gerichtlichen Verfahrens. In den fünf Jahren seines Bestehens ist zudem erst ein einziges Mal gegen eine Entscheidung des Oberen Umlegungsausschusses (im Ergebnis erfolglos) ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt worden. Und so trägt er auch zur Entlastung der Gerichte bei.

