

Erfahrungen mit der Durchführung von Umlegungen nach dem Baugesetzbuch im Landkreis Oder-Spree

Ziel dieses Beitrags soll keine Praxishilfe für die konkrete Durchführung von Umlegungsverfahren sein. Anhand der bisherigen Erfahrungen möchte der Autor vielmehr dazu ermutigen, ein bewährtes Bodenordnungsinstrument, welches im Land Brandenburg noch nicht so stark verbreitet ist, in das Blickfeld des Berufsstandes zu rücken. Die Orientierung allein an den theoretischen Grundlagen dieses Verfahrens könnte eine derart abschreckende Wirkung haben, dass die Umsetzung von vorne herein zum Scheitern verurteilt wäre.

„Das ist mit Geld gar nicht aufzuwiegen“ war die Schlagzeile im örtlichen Nachrichtenblatt, nachdem der Umlegungsausschuss eine vorzeitige Besitzeinweisung gemäß § 77 BauGB, selbstverständlich zum Wohl der Allgemeinheit, angeordnet und durchgeführt hat. Unterlegt war der Artikel mit einem Bild, auf dem zu sehen war, wie ein größerer Bagger, Typenbezeichnung „TEREX“, eine Gartenlaube dem Erdboden gleichmacht. Dieser Zeitungsartikel und die Umstände des zugrunde liegenden Umlegungsverfahrens verdeutlichen die Schwierigkeiten bei der Etablierung dieses Bodenordnungsinstrumentes in der Region. Andererseits sind sie ein schönes Beispiel dafür, wie ein Instrument zur Durchsetzung städtebaulicher Planung, gerade in bereits vorhandener Siedlungsstruktur, eingesetzt werden kann.

Bildung eines Umlegungsausschusses und der Aufbau seiner Geschäftsstelle

Mitte 1996: die Bearbeitungszeiten des Kataster- und Vermessungsamtes wur-

den in Monaten und Jahren gemessen, Antragsmappen wurden gekennzeichnet mit „DI“ für die glücklichen Inhaber sog. Investitionsvorrangbescheinigungen, „DA“ bei allgemeinen Dringlichkeiten und ein „N“ für die Nörgler. Landräte und Ministeriale interessierten sich noch für Einzelfälle und schnell verfügbare ÖbVI nahmen eine gottgleiche Stellung ein. Völlig unerwartet erschien in dieser Situation ein Mitarbeiter der Dt. BauGrund AG im Kataster- und Vermessungsamt, der dringend ein Umlegungsverfahren eingeleitet haben wollte. Auf der Suche nach Fachmitgliedern für einen Umlegungsausschuss fragte er auch, ob das Katasteramt denn seiner Verpflichtung nach § 6 der Umlegungsausschussverordnung entsprechen und als Geschäftsstelle tätig werden würde. Als erforderlichen Volljuristen hatte er bereits den Amtsgerichtsdirektor für die Mitgliedschaft im Ausschuss gewonnen.

Äußerst renitente Bürger weigerten sich an der Umsetzung eines Bebauungsplanes mitzuwirken, obwohl die erheblichen Fördermittel für Infrastruktur und Er-

schließung nur noch kurze Zeit verfügbar seien. Spätestens in einem dreiviertel Jahr sollten Stadt oder Erschließungsträger in den Besitz der künftigen Verkehrsflächen eingewiesen sein. Es galt, ein Gebiet von knapp 70 ha und schätzungsweise 400 bis 500 Beteiligten durch eine Baulandumlegung neu zu ordnen. Also ein Großverfahren, jedoch nicht auf dem „platten Land“, sondern auf einem ruderalen Trockenrasen in zentraler Lage. Es sollten alle Register der zur Verfügung stehenden Beschleunigungsinstrumente gezogen werden.

Hätte ich damals an die Dinge gedacht, die ich angesichts der Investitionssummen im öffentlichen und privaten Bereich hätte bedenken können, so hätte ich den Antragsteller, trotz bestehender Verpflichtung nach der Umlegungsausschussverordnung, abwimmeln müssen. Woher sollte qualifiziertes Personal kommen, welches, falls überhaupt vorhanden, auch dringend bei den Arbeiten im Liegenschaftskataster benötigt worden wäre? Wie hoch sind die Kosten, die aus der Wahrnehmung dieser Aufgabe entstehen? Wer trägt diese? Zunächst wurde die These vertreten, dass die Wahrnehmung der Aufgabe durch den Landkreis mit der sog. Kreisumlage abgedeckt sei. Gibt es nach Abschluss der Arbeiten einen Kostenbescheid oder braucht man eine Satzung durch den Kreistag? Was wird mindestens benötigt, um ein Verfahren dieser Größenordnung zu bearbeiten? Neben diesen noch gänzlich unbeantworteten Fragen wurde von den treibenden Kräften eindringlich betont, dass das Verfahren aufgrund gescheiterter Verhandlungen mit den privaten Grundstückseigentümern als klassisches Durchsetzungsinstrument eingesetzt werden müsse. Dies war, sieben Jahre nach der Wende, als mutig zu bezeichnen. Al-

lerdings verdichtete sich mit der Zeit mein Eindruck, dass die politischen Verantwortungsträger, wenn überhaupt, nur eine grobe Vorstellung von dem Konfliktpotential solcher Großverfahren hatten.

So wurden sämtliche Bedenken verdrängt, die Zusage zur Übernahme des Vorsitzes im Umlegungsausschuss gegeben und die Vorbereitung der Entscheidungen erfolgte wie bei jedem anderen Antrag auch. Es wurde also keine Geschäftsstelle als Organisationseinheit gebildet, sondern die Aufgabe durch das Kataster- und Vermessungsamt als Ganzes wahrgenommen. Sofern Leistungen nach dem VermLieG zu erbringen waren, wurden entsprechende Kostenbescheide erteilt, im Übrigen wurden die Arbeitsstunden, Materialien, Telefon- und Portokosten etc. erfasst und mit dem tatsächlichen Aufwand und den tatsächlichen Kosten in Rechnung gestellt. Es wurde eine Mitarbeiterin auserkoren, dieses Verfahren federführend zu betreuen. Bedenken wegen der noch fehlenden Qualifikation wurden ausgeräumt, indem Qualifizierungsmaßnahmen und jegliche Unterstützung zugesagt wurden. Ferner wurde der BauGB-Kommentar von Ernst/Zinkahn/Bielenberg in fünf Bänden beschafft. Dessen Lektüre wirkt gerade in der Aufbauphase ungemein beruhigend, da deutlich wird, dass mehrere Lösungsvarianten für die kommenden Probleme angeboten werden, und alle, die sich mit der Materie auseinandersetzen, offensichtlich auch nur mit Wasser kochen, d. h. im Einzelfall situationsgerecht entscheiden.

Ich betone diesen Umstand deshalb, weil die Aura eines Kataster- und Vermessungsamtes doch mehr durch Tugenden wie Präzision und Vorschriftentreue geprägt wird, sehr zu schätzen, aber in der Bodenordnung manchmal unbrauchbar und kontrapro-

duktiv. Auf Durchführungsverordnungen, Ausführungserlasse und Richtlinien kann getrost verzichtet werden: das BauGB und die Umlegungsausschussverordnung sind völlig ausreichend. Dies führe ich auf den Umstand zurück, dass sich die Grundsätze der Baulandumlegung teilweise widersprechen und in ihrer Gesamtheit den Betroffenen auch nicht vermittelbar sind. Die Aufgabe besteht in einer auf den Einzelfall bezogenen Optimierung, die in jedem Verfahren unter dessen ganz spezifischen Rahmenbedingungen zu lösen ist.

Nach der Wahl des Umlegungsausschusses durch die Stadtverordnetenversammlung, übrigens in Abwesenheit der Fachmitglieder, wurde zur Bürgerversammlung geladen. Diese glich zunächst einem Tumult und die ersten Beschimpfungen wurden zum Teil höchst aggressiv vorgetragen. Erst nach dem Hinweis, dass in den Gärten des Bebauungsplangebietes eine planungsbedingte Bodenwertsteigerung von schätzungsweise insgesamt 6 Mio. DM stecke, welche die Eigentümer nur durch eine Bodenordnung, sprich Baulandumlegung, flüssig machen könnten, trat klösterliche Stille ein und die ersten Termine zum Vieraugengespräch wurden vereinbart. Leider nur mit geringer Akzeptanz für das Verfahren wurde damit die Veranstaltung beendet. Anschließend hat sich eine Bürgerinitiative gegen das Verfahren gegründet, die beim Bürgermeister vorsprach, die einen Reisebus gechartert und den damaligen Bauminister aufgesucht und auch sonst alle Hebel in Bewegung gesetzt hat, um die Maßnahme zu stoppen. Trotzdem wurde der Umlegungsbeschluss gefasst. Das zuständige Grundbuchamt hat dann mehrfach die Bitten zurückgewiesen, in den jeweiligen Grundbüchern einen Umlegungsvermerk

einzutragen. Trotz eigens angefertigter Siegels des Umlegungsausschusses hätte man nicht „bitten“ dürfen, sondern „ersuchen“ müssen. Also musste dieser Vorgang formvollendet wiederholt werden; so ist das in Deutschland.

Zwischenzeitlich gingen jede Menge Widersprüche ein und nachdem dem Bürgermeister dargelegt wurde, dass ein durchschnittlicher Beteiligter für die Umwandlung seines Gartens in Bauland einen Umlegungsvorteil in Höhe von ca. 3 000 DM an die Stadt abzuführen habe, ergriff die politisch Verantwortlichen die Angst. Es wurde Tempo raus genommen und die Planung mit dem Ziel überarbeitet, es nunmehr allen Beteiligten Recht zu machen. Nebenbei haben wir dann auch vergegenwärtigt, dass für die geplante vorzeitige Besitzeinweisung damals ein unanfechtbarer Umlegungsbeschluss hätte vorliegen müssen, worauf nicht im Entferntesten zu hoffen war. Trotz allem war das Verfahren eingeleitet und aufgrund vieler Umstände war die Sache unumkehrbar. Durch den Zeitgewinn bestand nun die Möglichkeit, die Schulungen zu intensivieren, Erfahrungen zu sammeln und mit dem nötigen Selbstvertrauen auch in anderen Gemeinden Umlegungsausschüsse zu bilden und Verfahren einzuleiten. Schlimmer als bei diesem Verfahren hätte es kaum kommen können.

Trotz der anfänglichen Schwierigkeiten konnte in 2008 nach zahlreichen „Vorwegnahmen der Entscheidung“ die Neuordnung des wesentlichen Bereichs dieses Verfahrens mit 54 Bauplätzen durch einen Teilumlegungsplan abgeschlossen werden. Ein Widerspruch ist noch anhängig und es verbleibt die Neuordnung einer Kleingartenanlage im Verfahrensgebiet. Obwohl im Vollzug des Teilumlegungs-

planes durch die Stadt teilweise Altlasten zu beseitigen sind und für den Ausbau der Erschließungsanlagen auch keine Fördermittel mehr zur Verfügung standen, kann dennoch eine positive Gesamtbilanz für die Beteiligten aufgestellt werden.

Die Bedeutung des Oberen Umlegungsausschusses für die Verfahren im Kreisgebiet

Nicht erst seit den Überlegungen zur Strukturreform wurde das Für und Wider eines Oberen Umlegungsausschusses und seiner konkreten Aufgaben kontrovers diskutiert. Neben den praktischen Befindlichkeiten, wie zum Beispiel die Dauer der Widerspruchsbearbeitung und der jeweiligen Betroffenheit im Ergebnis der Entscheidung gab auch das Selbstverständnis des Ausschusses Anlass zur Kritik. Dabei geht es um den von mancher Seite geforderten aber unerfüllten Anspruch, über die bloße Widerspruchsbescheidung hinaus auch beratend tätig zu sein, d. h. losgelöst vom Einzelfall einen Beitrag zur Verbreitung und Unterstützung der Baulandumlegung zu leisten. Wenngleich dies wünschenswert erscheint, halte ich es persönlich für nicht ratsam, gleichzeitig Beratungsgremium und Widerspruchsbehörde zu sein. Gerade die Unabhängigkeit des Oberen Umlegungsausschusses war in den von uns betreuten Verfahren von herausragender Bedeutung für die wachsende Akzeptanz der Entscheidungen in strittigen Fragen. Beispielsweise wurde in dem eingangs beschriebenen Verfahren den Beteiligten deutlich gemacht, dass die Ursache des Übels nicht die Umlegung selbst, sondern der in einem Bebauungsplan manifestierte Wille der Gemeindevertretung ist. So wurde dann durch umfangreiche Änderungen des Be-

bauungsplanes den Wünschen, zumindest der meisten Widerspruchsführer, entsprochen. Bei aufgeheizten Stimmungen ist es weder örtlichen Umlegungsausschüssen, ihren Geschäftsstellen oder Gemeindemitarbeitern möglich, die Feinheiten des Umlegungsrechtes, die Bedeutung von Sollanspruch und Spitzenausgleich oder die finanziellen Folgen einer erschließungsbeitragsfreien, jedoch ausbaukostenpflichtigen Zuteilung zu vermitteln. Durch die Bescheide und Informationen des Oberen Umlegungsausschusses wurde den Betroffenen verdeutlicht, über welche sinnvollen Möglichkeiten sie verfügen und welche Rechtsmittel das Verfahren (zur Freude der Rechtsanwälte) lediglich in destruktiver Weise verlängern. Durch die Übereinstimmung von Worten und Taten einschließlich der angekündigten Folgen, d. h. in gewisser Weise einer positiven Moderation durch den Oberen Umlegungsausschuss, konnte eine Akzeptanz geschaffen werden, welche das Verfahren überhaupt erst „bearbeitungsfähig“ gemacht hat.

Auf diesen Erfahrungen aufbauend, konnte sich später die Geschäftsstelle als Organisationseinheit herausbilden, die regionale Informationsveranstaltungen für einschlägige Verwaltungen organisierte, als kompetenter Ansprechpartner für Fragen der Bodenordnung diente und so die Verbindung zu den Trägern der Umlegungsverfahren, den Städten und Gemeinden, herstellte.

Als beratende Institution wäre die Unabhängigkeit des Oberen Umlegungsausschusses nicht mehr gegeben gewesen, welche nach meiner Auffassung seine wesentliche Eigenschaft sein sollte. Angesichts der positiven Effekte für die im Landkreis Oder-Spree durchgeführten

Verfahren bedauere ich die Abschaffung des Oberen Umlegungsausschusses in Brandenburg im Zuge der Novellierung der Umlegungsausschussverordnung.

Ein Anlass zu berechtigter Kritik besteht in dem Umstand, dass der Obere Umlegungsausschuss als unabhängiges Gremium mit selbstständiger Entscheidungsbefugnis von dieser nur selten Gebrauch macht. D. h., die Entscheidungen der örtlichen Umlegungsausschüsse werden formell und materiell auf Recht- und Zweckmäßigkeit geprüft. Kommt der Obere Umlegungsausschuss zu entsprechenden Beanstandungen, so werden die ursprünglichen Entscheidungen ganz oder teilweise aufgehoben und zur erneuten Beschlussfassung an den örtlichen Ausschuss zurückgegeben. In der Sache entschieden ist hiermit aber noch nicht, was besonders ärgerlich ist, wenn den Widersprüchen aus Gründen stattgegeben werden musste, die gar nicht im Interesse der Widerspruchsführer liegen. Nicht selten kommt es zu Verschlechterungen, wenn z. B. gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz in unvertretbarer Weise verstoßen wurde. Alternativ kann der Obere Umlegungsausschuss statt der Zurückweisung zur Neubescheidung auch selbst konkrete Entscheidungen treffen, die nach Antrag auf gerichtliche Entscheidung durch die Kammer für Baulandsachen überprüfbar sind. Dem liegt der nachvollziehbare Gedanke zu Grunde, dass der Obere Umlegungsausschuss wissen müsste, was richtig wäre, wenn er schon weiß, warum das Ursprüngliche falsch ist. Diese nahe liegende Vorgehensweise dient der Verfahrensbeschleunigung, käme auch den Kammern für Baulandsachen entgegen und könnte unter Umständen örtlichen Umlegungsausschüssen aus verfahrenen Situationen helfen. Dem muss entgegen

gehalten werden, dass dieses weder personell noch finanziell durch den Oberen Umlegungsausschuss, also das Land Brandenburg, zu leisten ist. Es müsste derart tief in die Verfahren eingestiegen werden, dass es einer parallelen Bearbeitung neben der Arbeit der örtlichen Ausschüsse gleichkommt. Aufgrund der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten und der vielen verschiedenen Möglichkeiten, die das Umlegungsrecht bietet, sollten doch die ursprünglichen gemeindlichen Entscheidungen Vorrang haben und der Obere Umlegungsausschuss davon absehen, im Rahmen seiner Widerspruchsbescheidung „Oberumlegungspläne“ aufzustellen. Es gibt nur bestandskräftige und nicht bestandskräftige Umlegungspläne, bei deren Aufstellung künftig wohl die Kammern für Baulandsachen ohne die Zwischeninstanz des Oberen Umlegungsausschusses mitwirken werden. Mal sehen, ob es dadurch insgesamt etwas schneller gehen wird.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass wir bei unseren Widerspruchsverfahren den Oberen Umlegungsausschuss als kostengünstige Rechtsberatung „missbraucht“ haben und uns künftig leider an Rechtsanwälte wenden müssen. Vor den Kammern für Baulandsachen besteht Anwaltszwang, sofern man beabsichtigt, Anträge zu stellen. Das zum Richteramt befähigte Mitglied des Umlegungsausschusses kann hier auch nicht weiterhelfen. Erschwerend kommt hinzu, dass kaum Rechtsanwälte zu finden sind, die zumindest den Eindruck erwecken, sich erfolgreich der Materie widmen zu können. Damit sage ich nicht, dass es diese nicht gäbe. Dem geeigneten Leser sei dazu als weiterführende Literatur die Fachanwaltsordnung empfohlen. Es wird sehr deutlich, dass die Materie kaum einem Fachgebiet

zugeordnet werden kann. Ferner dürften die Aufträge relativ selten sein, so dass sich die eingehende Beschäftigung mit dem Umlegungsrecht in Brandenburg wirtschaftlich noch nicht rechnet. Trotzdem besteht kein sachlicher Grund dafür, dass das Land in Gestalt des Oberen Umlegungsausschusses für seine Kommunen eine kostenlose Rechtsberatung im Umlegungsrecht vorhält.

Obwohl die Umlegung ein sehr elegantes Instrument ist, welches im gegenseitigen Einvernehmen ein großes Potenzial zur Kosten- und Zeitersparnis bietet, so ist sie doch ein Durchsetzungsinstrument. Es liegt in der Natur der Sache, dass mit Konflikten gerechnet werden muss, die letztlich gerichtliche Auseinandersetzungen nach sich ziehen werden. Genauso wie das Widerspruchsverfahren ist dieses für die unterlegene Partei zum Teil mit erheblichen Kosten verbunden. Über einschlägige, d. h. einheitliche Rechtsprechung in Brandenburg liegen derzeit keine aussagekräftigen Erkenntnisse vor. Die Zahl der Entscheidungen und der anhängigen Gerichtsverfahren ist, entsprechend der geringen Anzahl an Umlegungsverfahren im Land Brandenburg, überschaubar. Das Bemühen der Kammern um einvernehmliche Vergleiche, auch unter Missachtung feierlich vorgetragener Grundsätze der Umlegung ist überdeutlich. Gleichzeitig legen die Kammern nachvollziehbar dar, warum schon allein aus formalen Gründen kaum eine Chance auf Erfolg für eine der streitenden Parteien besteht. So hat man als Vertreter des Oberen Umlegungsausschusses stets das Gefühl, dass man für die Existenz des Oberen Umlegungsausschusses nicht undankbar ist, wenn Einigungen unter seiner Mitwirkung zustande kommen.

Die Zukunft wird zeigen, ob mit dem Wegfall des Oberen Umlegungsausschusses der Umlegung in Brandenburg eine stärkere Verbreitung und folglich eine gefestigte Rechtsprechung beschieden sein wird.

Die vereinfachte Baulandumlegung und ihre besondere Bedeutung für das Liegenschaftskataster

Mit in Kraft treten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau in 2004 wurde insbesondere zum Zweck der erweiterten Anwendung der bisherigen Grenzregelung diese in ein so genanntes vereinfachtes Umlegungsverfahren überführt (§ 80 BauGB ff). Unter den gleichen Voraussetzungen der Umlegung (§ 45 BauGB ff) kann auf zahlreiche, sehr aufwändige Verfahrensschritte verzichtet werden, wenn „unmittelbar aneinander grenzende oder in enger Nachbarschaft liegende Grundstücke oder Teile von Grundstücken untereinander getauscht oder Grundstücke, insbesondere Splittergrundstücke oder Teile von Grundstücken, einseitig zugeteilt werden. Auszutauschende oder einseitig zuzuteilende Grundstücke oder Grundstücksteile dürfen nicht selbstständig bebaubar sein. Die einseitige Zuteilung muss im öffentlichen Interesse geboten sein.“

Zeitgleich wurden im Zuge der Aufstellung der automatisierten Liegenschaftskarte in Verbindung mit der Vervollständigung des Gebäudebestandes erhebliche Abweichungen zwischen der vermeintlichen Lage der Gebäude und dem Karten- und/oder dem Zahlennachweis festgestellt. Teilweise sind ganze Ortslagen, insbesondere im ländlichen Raum, flächendeckend betroffen. In einem Fall wurden sogar grundsätzlich keine Genehmigungen



Abb. 1: Vereinfachtes Umlegungsverfahren – Alter Bestand

durch die untere Bauaufsichtsbehörde mehr erteilt, weil belegt war, dass die dargestellten „Überbausituationen“ nicht auf Unzulänglichkeiten der geometrischen Grundlagen zurückzuführen waren. Investitionen in den Gebäudebestand waren mit dieser Entdeckung nicht mehr genehmigungsfähig. Auswertungen des Katasternachweises und seiner Entstehung, teilweise bis zu den Separationsunterlagen (Karte und Rezess), belegten tatsächliche Überbauten, die in sämtlichen Epochen, d. h. auch nach Einführung des

amtlichen Lageplans zum Bauvorhaben, entstanden sind. Die Gründe dafür sollen hier nicht weiter vertieft werden; sie sind so offensichtlich und den Fachleuten genauso wie auch einigen betroffenen Eigentümern bekannt. Ausdrücklich nicht gemeint sind die Abweichungen, die auf tatsächlichen Unzulänglichkeiten der geometrischen Grundlagen basieren. Die erforderliche Analyse der jeweiligen Situation bedeutet allerdings hohen Aufwand und ihre Bereinigung nicht weniger.



Abb. 2: Vereinfachtes Umlenkungsverfahren – Neuer Bestand

Wider den Erwartungen an die Qualität des Katasternachweises lässt sich nicht feststellen, dass die tatsächliche Überbausituation die Ausnahme sei. So schlecht, wie der Katasternachweis aus der Not heraus und aus vielen übergeordneten Gründen gemacht wurde und wird, war er weder in der Vergangenheit noch heute. Sicher ist dringender Handlungsbedarf zur flächendeckenden Verbesserung gegeben, trotzdem ist es in den allermeisten Fällen möglich, eine sachgerechte und objektive Entscheidung zu fällen, ob Gebäude oder

Gebäudeteile ganz oder teilweise über die Eigentumsgrenzen hinaus errichtet worden sind.

Eine beliebte Lösungsvariante bestand in der Bemühung von einschlägigen, möglichst wirren und umfangreichen Formulierungen in der Grenzniederschrift. Ganz wichtig war es, dass auch sehr viele Widersprüche benannt wurden, die sehr kompliziert und gar nicht auflösbar seien. Dann konnte das Werk mit den Zauberworten „Versagen des Katasternachweises“ gekrönt und den Beteiligten

gesagt werden, dass sie nun zum vorgelegten Ergebnis mit Überzeugung sagen sollen, dass es schon immer so war und rechtsunwirksame Änderungen der Grenze nicht vorlägen. Waren die Grenzen nicht festgestellt, ging es etwas zackiger.

Diese Vorgehensweise, von Katasterbehörde und Freiberuflern gleichermaßen praktiziert, ist keine Lösung und bietet keine Rechtssicherheit. Gemäß § 311b BGB bedürfte diese Vorgehensweise in den allermeisten Fällen der notariellen Beurkundung. Zieht man sich auf rein öffentlich-rechtliche Konstruktionen wie Grenzfeststellung usw. zurück, gibt man den Bezug zum privatrechtlich geregelten Eigentum und damit letztendlich seine Daseinsberechtigung als hoheitlich tätige Vermessungsstelle auf. Bei der nächsten Deregulierungsrunde wäre man weg vom Fenster (die sichere Variante der Zerlegungsvermessung, der grundbuchlichen Teilung und Abschreibung konnte im Übrigen vor dem 2. Weltkrieg im Verhältnis zur Nachkriegs- und Neuzeit häufiger festgestellt werden).

Warum kann nun die Umlegung oder die vereinfachte Umlegung eine Lösung sein? Kein hoheitlich geregeltes Bodenordnungsverfahren, ausgenommen das nach dem Bodensonderungsgesetz zur Feststellung der Reichweite unvermessenen Eigentums, darf nur zur Bereinigung kataster- und vermessungstechnischer Unzulänglichkeiten eingesetzt werden. Des Weiteren besagt eine strenge Rechtsauslegung, dass die Umlegung ein hoheitliches Durchsetzungsinstrument ist, welches überhaupt erst nach dem Scheitern privatrechtlicher Bemühungen erwogen werden dürfte. Im Übrigen sei die Überbausituation umfassend im BGB geregelt.

Dieser strengen Auslegung folge ich nicht. Sollte der Gesetzgeber tatsächlich diese Intention verfolgt haben, hätte er nicht die Möglichkeiten der freiwilligen Wahl des Verteilungsmaßstabs und, wenn die Betroffenen einverstanden sind, von Abweichungen von bestimmten Zuteilungsgrundsätzen zugelassen.

Auch durch den Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes vom 22. Mai 2001 wird die Anwendung des Verfahrens für entsprechende Situationen begründet. Oberstes Ziel der Umlegung ist es, nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu bilden. Das Bundesverfassungsgericht betont die Privatnützigkeit des Verfahrens und führt diesbezüglich aus, dass die Befugnis des Eigentümers, sein Grundstück im Rahmen der Gesetze baulich zu nutzen, einen Freiheitsraum im vermögensrechtlichen Bereich verschafft und damit eine eigenverantwortliche Lebensgestaltung ermöglicht. Dies trifft in den genannten Fällen zu, wie das Beispiel (Abb. 1 und 2) dokumentiert.

Mit der teilweise vollständigen Überbauung der zur Erschließung vorgesehenen Flächen, Teil- und Komplettüberbauungen, die nur unter Einbeziehung der näheren Umgebung zu beseitigen wären (deren Regelung nach den Vorschriften des BGB nicht zwingend, „auf Dauer“ ausgelegt sind) und der Möglichkeit, weitere städtebauliche Maßnahmen verwirklichen und die verschiedensten rechtlichen Regelungen treffen zu können, sind die Voraussetzungen zur Anwendung der vereinfachten Umlegung sogar in besonders ausdrucksstarker Weise gegeben. Die sachgerechte Beurteilung der Eigentumsstruktur im Bestand ist dabei selbstverständlich.

Ausblick

Zwischenzeitlich haben sich im Landkreis Oder-Spree zehn Umlegungsausschüsse gebildet, die mehr oder weniger aktiv sind. Das Kataster- und Vermessungsamt betreut als Geschäftsstelle derzeit 32 Umlegungsverfahren, die das gesamte Spektrum vom Regelverfahren, Regelverfahren im Sanierungsgebiet bis zum vereinfachten Umlegungsverfahren abdecken. Weitere Anträge liegen vor.

Sicher besteht heute kein nennenswerter Bedarf mehr an der Ausweisung neuer Baugebiete an Ortsrandlagen, eine der klassischen Anwendungen dieses Bodenordnungsinstrumentes. Aber alle 32

Fälle weisen unterschiedliche und sehr komplexe Problemstellungen auf, welche erst durch die Umlegung umfassend gelöst werden können. Eine Tatsache, die Hoffnung und Freude auf die Weiterentwicklung der Bodenordnung im Landkreis bereitet.

Michael Schreiber
Leiter Kataster- und Vermessungsamt
Landkreis Oder-Spree
michael.schreiber@landkreis-oder-
spree.de

