

D-53170 Bonn  
Telefax 02 28/88 36 95

**ÖB 8**  
(Öffentliches  
Baurecht)

Der Bebauungsplan ist die Grundlage für eine Reihe von nachgeordneten Vollzugs- und Durchführungsmaßnahmen, ohne die die gemeindliche Bauleitplanung nicht verwirklicht werden würde. Zu diesen Maßnahmen gehören die plansichernden Maßnahmen sowie die planverwirklichenden Instrumentarien des BauGB. Plansichernde Rechtsinstitute sind die Veränderungssperre, die Zurückstellung von Baugesuchen, die Teilungsgenehmigung und die Vorkaufsrechte. Diese plansichernden Rechtsinstitute sind in **Wegbeschreibung ÖB 7** behandelt.

Rechtsinstitute zur Verwirklichung der Bauleitplanung sind

- die Umlegung (§§ 45 ff. BauGB),
- die Grenzregelung (§§ 80 ff. BauGB),
- die Enteignung (§§ 85 ff. BauGB) und
- die Erschließung (§§ 123 ff. BauGB).

Im weiteren Sinne gehören hierzu auch die städtebaulichen Gebote, die in der **Wegbeschreibung ÖB 15** behandelt sind.

### 1. Umlegung

#### 1.1 Aufgabe und Zweck sowie Zuständigkeit

Die Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplans, insbesondere hinsichtlich der baulichen und sonstigen Nutzungen, ist häufig deshalb nicht möglich, weil der Zuschnitt der Grundstücke dem entgegensteht. Dies ist sowohl dann der Fall, wenn z.B. bisherige Acker- oder Gartenparzellen erstmalig Bauland werden, aber auch, wenn im Rahmen einer Sanierung die bisherige bauliche Nutzung des Gebietes grundlegend geändert wird. Die Durchführung einer Bodenordnung ist somit eine **Neuordnung der Grundstücke, damit entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen** (§ 45 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan legt zwar für jedermann rechtlich verbindlich u.a. die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder die öffentlichen Verkehrsflächen fest, er ändert jedoch nicht die in seinem Geltungsbereich bestehende Grundstückssituation in Bezug auf Größe und Zuschnitt der Grundstücke sowie die Eigentumsverhältnisse.

Ein **Umlegungsverfahren** kann durchgeführt werden

- für Gebiete im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, § 45 Abs. 1 Satz 1 BauGB oder
- für Gebiete, für die ein Bebauungsplan alsbald in Kraft treten wird, § 45 Abs. 2 BauGB sowie
- für Gebiete innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, § 45 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Bezüglich der Innenbereichsgebiete, für die kein Bebauungsplan vorliegt, ist eine Umlegung nur dann zulässig, wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergeben (§ 45 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die **Bodenordnung für landwirtschaftlich genutzten Boden** erfolgt im Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz, dem Gegenstück zum Umlegungsverfahren.

Die Umlegung ist eine **Aufgabe der gemeindlichen Selbstverwaltung**. Nach § 46 Abs. 1 BauGB muß die Gemeinde die Umlegung durchführen, wenn und sobald dies zur Verwirklichung des jeweiligen Bebauungsplans notwendig ist. Als Umlegungsstelle leitet sie die Umlegung durch den Beschluß nach § 47 BauGB ein.

Es sind zwei Arten der Umlegung zu unterscheiden:

##### a) Die Erschließungsumlegung

Unter dem Begriff der **Erschließungsumlegung** wird die Umlegung verstanden, die dazu dient, bisher nicht zur Bebauung geeignete Grundstücke eines bestimmten Bebauungsplangebietes **baureif zu machen**. Hiernach handelt es sich um bodenordnende Maßnahmen im Sinne des § 45 Abs. 1 BauGB, mit deren Hilfe bisher nicht bebaute Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans neu zugeschnitten und damit einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden sollen. Eine solche **Bodenordnungsmaßnahme** dient regelmäßig nicht nur den Interessen der an der Umlegung Beteiligten, sondern auch der örtlichen Gemeinschaft.

## b) Die Neugestaltungsumlegung

Unter dem Begriff der **Neugestaltungsumlegung**, die gelegentlich auch als Neuordnungsumlegung bezeichnet wird, ist die Umlegung zu verstehen, die dazu dient, für bereits erschlossene bzw. bereits teilweise bebaute Grundstücke die durch einen neuen Bebauungsplan oder Bebauungsplanänderung veränderte Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

### 1.2 Verfahren

**1.2.1** Die Gemeinde als Umlegungsstelle leitet durch den Umlegungsbeschluß das Umlegungsverfahren ein. Erforderlich ist ein Beschluß der Gemeindevertretung. Dieser Beschluß ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 50 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Dabei ist das Umlegungsgebiet (§ 52 BauGB) zu bezeichnen, d.h. die einzelnen Grundstücke sind genau aufzuführen (§ 47 Satz 3 BauGB). Von der Bekanntmachung des Beschlusses an gilt gemäß § 51 BauGB eine Verfügungs- und Veränderungssperre, die weitergehender wirkt als die Veränderungssperre nach § 14 BauGB.

**1.2.2** Die Verfügungs- und Veränderungssperre hat nicht – wie die Veränderungssperren nach § 14 BauGB – ein Bauverbot zur Folge, von dem nur dann eine Ausnahme gemacht werden darf, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Sie begründet vielmehr die Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen, Verfügungen über Grundstücke und Rechte an Grundstücken, für Kaufverträge und Nutzungsvereinbarungen, Veränderungen der Erdoberfläche sowie die Errichtung oder die Veränderung baulicher Anlagen. Siehe hierzu BGH, DVBl. 1982 S. 1986. In der Regel hat sie auch nicht die Bedeutung, daß die im Umlegungsgebiet liegenden Grundstücke von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung – etwa von Ackerland zu Bauerwartungsland – ausgeschlossen werden. Damit soll erreicht werden, daß die Durchführung der Umlegung weder unmöglich gemacht noch wesentlich erschwert wird.

**1.2.3** Die nachfolgenden Schritte unternimmt die gesetzliche Umlegungsstelle. Abgeschlossen wird das Verfahren mit dem Beschluß des Umlegungsplanes und seiner ortsüblichen Bekanntmachung (§§ 66 und 69 BauGB).

**1.2.4** Der Umlegungsplan stellt einen Verwaltungsakt dar, der den Beteiligten im Auszug zuzustellen (§ 70 Abs. 1 BauGB) und mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen ist. Eine Anfechtung ist nicht durch Klage vor den Verwaltungsgerichten statthaft, sondern gemäß § 217 Abs. 1 Satz 1 und 4 BauGB nur durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung vor dem Landgericht (Kammer für Baulandsachen). Es handelt sich hier um einen Fall der in § 40 Abs. 1 VwGO vorgesehenen anderweitigen Zuständigkeit für eine öffentlich-rechtliche Streitigkeit. Vor dem Antrag ist aufgrund § 212 Abs. 1 BauGB ein Vorverfahren (Widerspruchsverfahren) zwingend vorgeschrieben.

Der Umlegungsplan besteht aus der Umlegungskarte und dem Umlegungsverzeichnis (§ 66 Abs. 3 BauGB).

Ist der Umlegungsplan unanfechtbar, so wird mit der Bekanntmachung dieser Unanfechtbarkeit (§ 71 BauGB) der bisherige Rechtszustand durch den neuen, im Umlegungsplan festgesetzten Rechtszustand ersetzt (§ 72 Abs. 1 BauGB). Dies bedeutet im wesentlichen, daß alle alten Grundstücke nicht mehr und nur noch die neuen Grundstücke mit den jeweiligen Eigentümern existieren. Aus diesem Grund hat auch die Berichtigung der öffentlichen Bücher zu erfolgen (§ 74 BauGB). Das Umlegungsverfahren hat neue, bebaubare Grundstücke geschaffen und ist damit abgeschlossen.

**1.2.5 Beteiligte** am Umlegungsverfahren sind nach § 48 BauGB u.a.

- die Eigentümer der Grundstücke im Umlegungsgebiet (Abs. 1 Nr. 1),
- die Inhaber dinglicher Rechte (Abs. 1 Nr. 2),
- die Inhaber bestimmter obligatorischer Rechte, z.B. Pächter (Abs. 1 Nr. 3) und
- die Gemeinde (Abs. 1 Nr. 4).

**1.2.6** Die **technische Durchführung der Neuordnung** der Grundstücke ist in den §§ 55 ff. BauGB geregelt. Richtlinie für die Verteilung ist § 59 Abs. 1 BauGB. Danach soll den Eigentümern grundsätzlich dem Umlegungszweck entsprechend (also Schaffung bebaubarer Grundstücke) Grundstücke in gleicher oder gleichwertiger Lage wie die eingebrachten Grundstücke zugeteilt werden. Ist dies nicht möglich, findet ein Ausgleich in Geld statt (§ 59 Abs. 2 BauGB).

### 1.3 Umlegungsausschuß

**1.3.1** Die Vorschrift des § 46 Abs. 2 BauGB lautet: „Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen,

1. daß von der Gemeinde Umlegungsausschüsse mit selbständigen Entscheidungsbefugnissen für die Durchführung der Umlegung gebildet werden,
2. in welcher Weise die Umlegungsausschüsse zusammensetzen und mit welchen Befugnissen sie auszustatten sind,
3. daß der Umlegungsausschuß die Entscheidung über Vorgänge nach § 51 von geringer Bedeutung einer Stelle übertragen kann, die seine Entscheidungen vorbereitet,
4. daß zur Entscheidung über einen Rechtsbehelf im Umlegungsverfahren Obere Umlegungsausschüsse gebildet werden und wie diese Ausschüsse zusammensetzen sind,
5. daß die Flurbereinigungsbehörde oder eine andere geeignete Behörde verpflichtet ist, auf Antrag der Gemeinde (Umlegungsstelle) die im Umlegungsverfahren zu treffenden Entscheidungen vorzubereiten.

**1.3.2** Von der Ermächtigung des § 46 Abs. 2 BauGB haben die Länder weitgehend Gebrauch gemacht.

Der Umlegungsausschuß ist ein gemeindlicher Ausschuß besonderer Art. Bei ihm handelt es sich um ein organisatorisch weitgehend verselbständigtes **Organ der Gemeinde**, das hinsichtlich seiner Tätigkeit von der Gemeindevertretung unabhängig ist. Dem Umlegungsausschuß steht – wie der Enteignungsbehörde – eine nicht weisungsgebundene Entscheidungsbefugnis zu, die ihre Rechtsgrundlage in § 46 Abs. 2 BauGB hat (BRS 19 Nr. 157, DVBl. 1981 S. 926). Für die **Durchfüh-**

**rung** der Umlegung ist er mit **selbständigen Entscheidungsbefugnissen** ausgestattet; er hat sie – so § 46 Abs. 1 Nr. 1 BauGB – „in eigener Verantwortung“ durchzuführen. Dieserhalb ist der Umlegungsausschuß gegenüber der Gemeindevertretung und der Gemeindeverwaltung insoweit **weisungsunabhängig**. Er ist zwar an die Anordnung der Umlegung durch die Gemeindevertretung gebunden, d.h. er kann nicht von sich aus eine Umlegung beginnen oder sie nach der Aufhebung des Anordnungsbeschlusses fortsetzen. Jedoch muß der Umlegungsausschuß die Einleitung der Umlegung verweigern, wenn er die gesetzlichen Voraussetzungen einer Umlegung für nicht gegeben hält. Der Umlegungsbeschuß, die nach außen rechtsverbindliche Entscheidung über die Zulässigkeit der Umlegung, gehört zur Durchführung des Verfahrens und damit in die **alleinige** Entscheidungskompetenz des Umlegungsausschusses (BGHZ 89, 353).

Der Umlegungsausschuß ist von der Gemeindevertretung durch Beschluß einzurichten. Es ist im Gesetz nicht vorgesehen, daß für **jedes** Umlegungsverfahren ein besonderer Umlegungsausschuß gebildet werden muß. Grundsätzlich kann ein Umlegungsausschuß mehrere Verfahren bearbeiten. Ob in größeren Städten ein **weiterer Umlegungsausschuß** – etwa wegen Arbeitsüberlastung des bereits bestehenden – eingerichtet werden soll, bestimmt die Gemeindevertretung nach pflichtgemäßem Ermessen (NJW 1965 S. 2101).

Mit den anderen Ausschüssen der Gemeinde, deren personelle Zusammensetzung ein verkleinertes Abbild der Gemeindevertretung darstellt, ist der Umlegungsausschuß nicht zu vergleichen. Aus **wieviel Mitgliedern** ein Umlegungsausschuß bestehen und über welche **Qualifikation** das einzelne Mitglied verfügen muß, bestimmt sich nach Landesrecht.

Für **amtspflichtwidriges Verhalten** der Mitglieder des Umlegungsausschusses, eines Organs der Gemeinde, hat die Gemeinde nach Amtshaftungsgrundsätzen einzustehen (vgl. § 839 iVm Art. 34 GG). So BGH, BRS 45 Nr. 185 = NJW 1981 S. 2122 sowie OLG Zweibrücken, NVwZ 1989 S. 596.

**Schrifttum:** Brenner, Das Grundeigentum in der städtebaulichen Umlegung, DVBl. 1993 S. 291; Rauball, Der Umlegungsausschuß in den Ländern Baden-Württemberg, Bayern, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen, 1981.

### 1.4 Die freiwillige Umlegung

Die Umlegung (§§ 45 ff. BauGB) ist ein privatnütziges hoheitliches Verfahren, das dazu dient, den Grundstückszuschnitt (Aufteilung der Grundstücksflächen) im Interesse der besseren baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke zu ordnen. Zur Vermeidung des amtlichen Verfahrens werden häufig vertragliche Umlegungen auf freiwilliger Basis durchgeführt. Bekannt ist insbesondere das sogenannte Stuttgarter Modell. Es beruht darauf, daß der gesetzliche Flächenbeitrag (§ 58 BauGB) von bis zum 30%, der zum Ausgleich der Umlegungsvorteile von den Eigentümern der betroffenen Grundstücke beim amtlichen Verfahren verlangt werden kann, nur zum Teil, nämlich regelmäßig zu insgesamt 25 %, gefordert wird. Darüber hinausgehend wird gegen Entschädigung eine zusätzliche Flächenabtretung für den sozialen Wohnungsbau in Höhe von 20 % der Einwurfsgrundstücke gefordert. Bei der freiwilligen Umlegung unter Gemeindebeteiligung handelt es sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag (BVerwG, NJW 1985 S. 989).

In der Praxis haben sich unterschiedliche Vertragsmodelle für die Durchführung einer freiwilligen Umlegung entwickelt:

- im Rahmen des sogenannten Gesellschaftsmodells schließen sich sämtliche Eigentümer und die Gemeinde zu einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts zusammen und übertragen ihre Grundstücke auf diese Gesellschaft. Nach Übertragung der öffentlichen Flächen auf die Gemeinde werden die restlichen Grundstücke im Wege der Auseinandersetzung der Gesellschaft den einzelnen Eigentümern zugeteilt.
- Ähnlich funktioniert das sogenannte Treuhandmodell, bei dem an die Stelle der BGB-Gesellschaft ein Treuhänder, häufig die Gemeinde, tritt.
- Im Rahmen des dritten Modells, des sogenannten Ringtausches behalten die Eigentümer ihre Stammgrundstücke, die lediglich durch Tauschvorgänge arrondiert werden.

Die freiwillige Umlegung wird durch den Gesetzgeber kostenmäßig begünstigt, da sie ebenso wie die amtliche Umlegung von Grundbuchgebühren befreit ist (§ 79 BauGB). Eine Belastung tritt jedoch bei der Grunderwerbsteuer ein, da – anders als bei der amtlichen Umlegung (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 b GrEStG) – keine Befreiung von der Grunderwerbssteuer erfolgt ist.

Die Gemeinde hat keine Wahlmöglichkeit dahingehend, ob sie sich an einer freiwilligen Umlegung beteiligt oder eine amtliche Umlegung durchführt. Eine amtliche Umlegung als das die Beteiligten stärker beeinträchtigende Mittel darf nämlich nicht angeordnet werden, wenn andere, die Beteiligten weniger belastende Mittel ohne nennenswerte größere rechtliche oder wirtschaftliche Schwierigkeiten die notwendige Neuordnung des Bodens im Umlegungsgebiet ebenso gewährleisten. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Grundstückseigentümer ihre Grundstücke auf privatrechtlicher Grundlage entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans selbst umgestalten können und wollen. Etwas anderes gilt nur dann, wenn sich ein Privateigentümer weigert, sich an einer privatrechtlichen Neuordnung des Baugebietes zu beteiligen oder das Angebot auf Durchführung einer freiwilligen Umlegung seitens der Eigentümer erst in einem späten Verfahrensstadium gemacht wird. Allein das Interesse der Gemeinde, einen bestimmten Flächenbeitrag im Rahmen der amtlichen Umlegung zu erhalten, rechtfertigt jedoch nicht ihre Weigerung, an einem freiwilligen Verfahren teilzunehmen. Die Abschöpfungsmöglichkeit verfahrensbedingter Vorteile im amtlichen Verfahren gibt keinen Grund dafür, das Verfahren wegen dieser rechtlichen Auswirkungen für die Beteiligten einzuleiten (BGH, NJW 1987 S. 3260).

Auch im Rahmen der freiwilligen Überlegung stellt sich das Problem, inwieweit abweichend von den gesetzlichen Regelungen höhere Leistungen des Privaten vereinbart werden können. In der Praxis betrifft dies vor allem die Vereinbarung einer höheren Landabgabe zugunsten der Gemeinde, als diese in der gesetzlichen Umlegung gefordert werden könnte. Leistet die Gemeinde für die Mehrflächenabtretung einen angemessenen Ausgleich in Geld oder durch Ersatzflächen, bestehen gegen derartige Vereinbarungen keine Bedenken. Anders ist dies, wenn sich die Gemeinde für ihre Beteiligung an der freiwilligen Umlegung oder für ihre Bauleitplanung Mehrflächen zuteilen läßt, ohne hierfür eine Gegenleistung – außer ihrer öffentlichen Aufgabenerfüllung – zu erbringen. Das BVerwG hat eine zusätzliche Geldzahlung der privaten Grundstückseigentümer bzw. eine Mehrflächenabtretung als zulässig angesehen, da sie im konkreten Fall zum Ausgleich der zusätzlichen, durch die private Umlegung entstandenen Kosten erfolgte (BVerwG, NJW 1985 S. 989).

### **Einfache Umlegung unter Gemeindebeteiligung**

Verhandelt am ... zu ... vor dem Notar ...

Es erschienen:

1. Herr A
2. Herr B
3. Frau C
4. Bürgermeister D, hier handelnd für die Gemeinde ... vorbehaltlich Genehmigung des Gemeinderats.

Nach Unterrichtung über den Grundbuchinhalt beurkunde ich auf Antrag der Beteiligten ihre Erklärungen wie folgt:

#### **I. Grundbuch, Vorbemerkung**

Im Grundbuch des Amtsgerichts ... für ... Band ... ist folgender Grundbesitz im Eigentum von Herrn A eingetragen:

FINr. 1 Landwirtschaftsfläche, Ackerland, Unland zu 5,0000 ha.

Abteilung II: Reallast für die Austragsbäuerin AA.

Abteilung III: 100.000 DM Buchgrundschuld für die Sparkasse ...

Im Grundbuch des Amtsgerichts ... für ... Band ... Blatt ... ist folgender Grundbesitz im Eigentum von Herrn B eingetragen:

FINr. 2 Landwirtschaftsfläche, Ackerland, Unland zu 4,0000 ha.

Abteilung II: Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks FINr. ...

Abteilung III: 50.000 DM Buchgrundschuld für die Bausparkasse ...

Im Grundbuch des Amtsgerichts ... für ... Band ... Blatt ... ist folgender Grundbesitz im Eigentum von Frau C eingetragen:

FINr. 3 Landwirtschaftsfläche, Ackerland, Unland zu 6,0000 ha.

Abteilung II: Auflassungsvormerkung (Rückübertragungsverpflichtung) für Herrn AC und Frau BC.

Abteilung III: 30.000 DM Buchgrundschuld für die ...bank.

Im Grundbuch des Amtsgerichts ... für ... Band ... Blatt ... ist folgender Grundbesitz im Eigentum der Gemeinde eingetragen:

FINr. 4 Straßen- und Wegefläche zu 0,0400 ha.

Abteilung II und III unbelastet.

Die vorbezeichneten Grundstücke liegen im Bereich des künftigen Bebauungsplans ... der Gemeinde ..., der dieser Urkunde im Entwurf als Anlage 1 beigelegt ist. Auf die Anlage wird verwiesen; der beigelegte Plan wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von diesen genehmigt. Ferner liegt bei Beurkundung der amtliche Veränderungsnachweis des Vermessungsamtes ... Nr. ... für die Gemarkung ... vor. Der dem Veränderungsnachweis beigelegte Lageplan wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von diesen genehmigt.

Die Beteiligten schließen zur Vermeidung der amtlichen Umlegung die folgenden Vereinbarungen:

#### **II. Übertragungen**

A, B und C übertragen zunächst die im Veränderungsnachweis Nr. ... des Vermessungsamtes ... bezeichneten Teilflächen aus ihren Grundstücken auf die Gemeinde ..., die zur Errichtung der Erschließungsstraße „Bürgermeister-A-Straße“ erforderlich sind. Im einzelnen werden übertragen ...

Ferner tauschen A, B und C folgende Flächen: ...

#### **III. Auflassung**

Die Vertragsteile sind über den jeweils vereinbarten Eigentumsübergang in dem in Abschnitt II. vereinbarten Anteilsverhältnis einig. Sie bewilligen und beantragen die Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch.

Der Notar wird angewiesen, Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften dieser Urkunde mit Auflassung erst zu erteilen, sobald die Auszahlungsvoraussetzungen gemäß Abschnitt IV. vorliegen.

Die Beteiligten bewilligen und beantragen in das Grundbuch einzutragen:

- a) Den grundbuchamtlichen Vollzug des Veränderungsnachweises der Gemarkung ... Nr. ... samt allen darin enthaltenen Grundstücksteilungen und -verschmelzungen. Sie bewilligen und beantragen, Flächen, die ihren Grundstücken aufgrund des Veränderungsnachweises zugemessen werden, diesen als Bestandteil zuzuschreiben.
- b) Für den jeweiligen Erwerber zur Sicherung seines Anspruchs auf Übertragung des Eigentums gemäß Ziffer II. die Eintragung je einer Vorbemerkung im Rang nach den in Abschnitt I. genannten Belastungen. Vorbemerkungen für mehrere Berechtigte erhalten Gleichrang untereinander. Die Löschung dieser Vorbemerkungen wird gleichzeitig mit der Eigentumsbeschreibung beantragt, falls dann im Grundbuch zwischen der jeweiligen Vorbemerkung und der Auflassung keine Eintragungen bestehen, denen der jeweilige Erwerber nicht zugestimmt hat.

#### IV. Ausgleichszahlungen

Zwischen A, B und C werden folgende Ausgleichszahlungen vereinbart:

B hat an A und C pro Quadratmeter Mehrfläche für die eingetauschten Grundstücke einen Betrag von 20 DM/m<sup>2</sup> zu entrichten. Damit ergibt sich eine vorläufige Tauschaufgabe zugunsten von A in Höhe von ... DM und zugunsten von B in Höhe von ... DM. Der jeweilige Betrag ist innerhalb von vier Wochen auf das Anderkonto des beurkundenden Notars bei der ... zu hinterlegen. Der Notar wird angewiesen, die Auszahlung erst vorzunehmen, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- a) Rangrichtige Eintragungen sämtlicher Auflassungsvorbemerkungen zugunsten der heutigen Erwerber.
- b) Auflagenfreies Vorliegen der Lastenfreistellungserklärungen der Sparkasse ..., Bausparkasse ... und ...bank in grundbuchmäßiger Form sowie auflagenfreies Vorliegen der Freigabeerklärungen der übrigen im Grundbuch eingetragenen Berechtigten in grundbuchmäßiger Form und Vollzug des Rangrücktritts dieser Belastungen hinter die im Grundbuch zur Eintragung gelangenden Auflassungsvormerkungen.

Ein Rücktrittsrecht für den Fall, daß die Auszahlungsvoraussetzungen nicht bis zu einem bestimmten Zeitpunkt vorliegen, wird nicht gewünscht. Die vorgenannten Beträge sind auf folgende Konten von A und C zu bezahlen: .... Sie sind nur bei Verzug zu verzinsen. Eine Verzinsung des hinterlegten Betrages wird nicht gewünscht.

B unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung der jeweiligen Tauschaufgabe der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen und zwar in der Weise, daß die Zwangsvollstreckung ausschließlich mit dem Ziel der Zahlung auf Notaranderkonto zu erfolgen hat. Der Notar ist berechtigt, die Vollstreckungsklausel ohne Nachweis der die Vollstreckbarkeit begründenden Tatsachen zu erteilen; eine Beweislastumkehr ist damit jedoch nicht verbunden.

Die Gemeinde hat keinerlei Ausgleichszahlungen zu erbringen.

#### V. Besitz, Nutzen, Lasten

Besitz, Nutzen, Lasten, die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung sowie die Haftung für den Vertragsbesitz, insbesondere die Verkehrssicherungspflicht, gehen auf den jeweiligen Erwerber über ab heute. Auf die hiermit verbundene ungesicherte Vorausleistung wurde vom Notar hingewiesen. Sicherungen werden nicht gewünscht.

Nach Angabe des jeweiligen Veräußerers ist der jeweilige Vertragsbesitz nicht verpachtet.

#### VI. Gewährleistung

Der Veräußerer haftet nicht für Sachmängel aller Art. Er haftet nur für ungehinderten Besitz- und lastenfreien Eigentumsübergang, nicht jedoch für Freiheit von altrechtlichen Dienstbarkeiten und Baulasten. Er versichert, daß die Zufahrt gesichert ist und ihm altrechtliche Dienstbarkeiten und Baulasten nicht bekannt sind. Der Notar hat darauf hingewiesen, daß er das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen hat.

Die Beteiligten stimmen allen zur Freistellung erforderlichen Erklärungen – insbesondere Löschungen – zu und beantragen ihren Vollzug im Grundbuch.

Eingetragene Dienstbarkeiten werden übernommen, soweit eine Lastenfreistellung nicht zu erreichen ist.

#### VII. Erschließungs- und Anliegerkosten

Erschließungsbeiträge nach dem BauGB sowie Beiträge und Kostenerstattungsforderungen nach dem Kommunalabgabengesetz, für die ein Bescheid ab heute gestellt wird, hat der jeweilige Erwerber zu tragen; dies gilt auch für bereits ausgeführte, aber noch nicht abgerechnete Maßnahmen. Alle bis zum vorgenannten Zeitpunkt gestellten Bescheide hat der jeweilige Veräußerer zu bezahlen.

Vorausleistungen und etwaige Erstattungen sind mit der endgültigen Beitragsschuld des jeweiligen Erwerbers zu verrechnen.

#### VIII. Genehmigungen

Hinsichtlich der Genehmigungspflicht nach § 19 BauGB und § ... BauO liegen bereits Negativbescheinigungen nach § 20 Abs. 2 BauGB bzw. § ... BauO unter den Az.: ... vom ... vor.

Zu diesem Vertrag ist eine Genehmigung bzw. ein Negativzeugnis nach dem Grundstücksverkehrsgesetz erforderlich. Auf die Einlegung von Rechtsmitteln gegen bedingungslose und auflagenfreie Genehmigungen wird bereits jetzt verzichtet.

#### IX. Vollmachten

Die Beteiligten bevollmächtigen den amtierenden Notar und seinen Amtsnachfolger, für sie alle Handlungen vorzunehmen, sowie alle Erklärungen, Anträge und Bewilligungen abzugeben, zu ändern und einzuholen, die zur Durchführung des Rechtsgeschäftes erforderlich oder zweckdienlich sind; dies gilt insbesondere für Genehmigungen und Negativzeugnisse. Genehmigungen sollen mit dem Eingang beim Notar allen Beteiligten als zugegangen gelten und damit rechtswirksam sein. Teilvollzug ist zulässig.

#### X. Hinweise

Die Beteiligten wurden hingewiesen auf den Zeitpunkt und die Voraussetzungen des Eigentumsübergangs, die Haftung für Kosten, Abgaben und öffentliche Lasten, die Unbedenklichkeitsbescheinigung sowie auf die Notwendigkeit, alle Vereinbarungen beurkunden zu lassen.

## XI. Kosten, Abschriften

Die Kosten dieser Beurkundung sowie aller Genehmigungen und Bescheide tragen A zu ... %, B zu ... % und C zu ... %. Die Kosten einer etwa erforderlichen Lastenfreistellung trägt der jeweilige Veräußerer. Die Kosten des Vollzugs und die Grunderwerbsteuer trägt jeder Beteiligte für seinen Erwerb. Die Gemeinde versichert, daß diese Beurkundung der Vermeidung der Umlegung dient.

Von dieser Urkunde erhalten Abschriften: ...

## 2. Grenzregelung

Die Grenzregelung der §§ 80 ff. BauGB ist ein reduziertes und vereinfachtes Umlegungsverfahren. Es ist dazu bestimmt, zur Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung und Erschließung oder zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile benachbarte Grundstücke oder Teile davon gegeneinander auszutauschen oder benachbarte Grundstücke, insbesondere Splittergrundstücke oder Teile benachbarter Grundstücke einseitig zuzuteilen, sofern dies im Einzelfall im öffentlichen Interesse dienlich oder geboten ist. Die Zahl der in eine Grenzregelung einbeziehbaren Grundstücke wird vom Gesetz nicht beschränkt. Jedoch dürfen die Grundstücke und Grundstücksteile, die Gegenstand der Grenzregelung sind, nicht selbständig bebaubar sein, und es darf durch die Grenzregelung für den Grundstückseigentümer nur eine unerhebliche Wertminderung eintreten. Dadurch ist dem Grenzregelungsverfahren ein enger Rahmen gesetzt. Die durch die Grenzregelung bewirkten Wertminderungen oder sonstigen Wertänderungen sind in Geld auszugleichen. Das Verfahren bestimmt sich nach den §§ 82 bis 84 BauGB.

## 3. Enteignung

**3.1** Die **Zulässigkeit der Enteignung** zu städtebaulichen Zwecken bestimmt sich nach den §§ 85 bis 92 BauGB.

§ 85 Abs. 1 BauGB zählt die Zwecke auf, zu denen nach dem BauGB enteignet werden kann. Hinzu kommt die Enteignung nach § 169 Abs. 3 BauGB im städtebaulichen Entwicklungsbereich.

**3.2 Enteignungsgegenstand** ist das Grundstückseigentum oder das Eigentum an Grundstücksteilen einschließlich der wesentlichen Bestandteile (vgl. auch die §§ 93 bis 96 BGB), und zwar im Wege vollständigen Entzugs oder – lediglich – dinglicher Belastung (Erbbaurecht, Grunddienstbarkeit (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)). Darüber hinaus können neben dinglichen Positionen obligatorische Rechte Gegenstand der Enteignung sein (§ 86 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB).

**3.3** Entsprechend Art. 14 Abs. 3 Satz 1 GG bestimmt § 87 Abs. 1 BauGB, daß die Enteignung nur **zulässig** ist, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert. Sie ist ferner nur **zulässig**, wenn der Enteignungszweck nicht auf andere zumutbare Weise erreicht werden kann.

Nach Art. 14 Abs. 3 Satz 2 GG ist eine Enteignung nur gegen nach Art und Ausmaß gesetzlich geregelte Entschädigung zulässig. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Sie braucht deshalb nicht wie ein auf Naturalrestitution zielender Schadensersatz alle durch die Enteignung bewirkten Vermögenseinbußen zu ersetzen, sondern kann sich darauf beschränken, dem Betroffenen einen angemessenen Ausgleich für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust und für andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile zu gewähren, wie es § 93 Abs. 2 BauGB bestimmt.

**3.4** Das **Enteignungsverfahren**, geregelt in den §§ 104 bis 122 BauGB, ist traditionell justizförmig gestaltet. Es trägt damit der grundrechtlichen Bedeutung des Eigentums Rechnung. Das Verfahren gliedert sich in ein vorbereitendes Verfahren, das mit der Einreichung des Enteignungsantrags beginnt, und das eigentliche Enteignungsverfahren, das durch Anberaumung eines Termins zur mündlichen Verhandlung eingeleitet wird (§ 108 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Es endet, sofern es nicht zu einer gütlichen oder sonstigen Erledigung des Antrags kommt, mit der Entscheidung der Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag, an die sich der Vollzug der getroffenen Entscheidung anschließt.

**3.5** Gegen Verwaltungsakte, die im Enteignungsverfahren ergehen, ist nach § 217 BauGB als **Rechtsbehelf** der Antrag auf gerichtliche Entscheidung gegeben. Mit ihm kann auch die Verurteilung zum Erlaß eines Verwaltungsakts oder zu einer sonstigen Leistung sowie eine Feststellung begehrt werden (§ 21 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung ist innerhalb eines Monats seit Zustellung des Verwaltungsakts bei der Stelle einzureichen, die den angefochtenen Verwaltungsakt erlassen hat (§ 217 Abs. 2 BauGB). Er hat, obwohl im Gesetz nicht ausdrücklich bestimmt, aufschiebende Wirkung (arg. § 224 BauGB). Über den Antrag auf gerichtliche Entscheidung entscheidet die Kammer für Baulandsachen beim Landgericht (§§ 219 f. BauGB).

## 4. Erschließung

### 4.1 Allgemeines

Das BauGB definiert den Begriff der Erschließung nicht. Es kennt nicht einmal einen einheitlichen, sondern nur einen Erschließungsbegriff, der je nach konkretem Regelungszusammenhang variiert (etwa §§ 30, 34, 35, 123 ff., 127 ff.). Erschließung iSd §§ 123 bis 135 BauGB umfaßt die für eine sozialgerechte Nutzung von Baugebieten erforderlichen Maßnahmen: Herstellung der örtlichen öffentlichen Straßen, Wege und Plätze, der Grünanlagen, der Kinderspielplätze und Kraftfahrzeugstellplätze, der Anlagen und Einrichtungen örtlicher Wasser- und Energieversorgung sowie der Abwasserbeseitigung und die Absicherung gegen schädliche Umwelteinflüsse, soweit es zur Baureifmachung der Grundstücke erforderlich ist. Zu den

**Erschließungsanlagen** des Städtebaurechts zählen einerseits nicht die auf dem Baugrundstück selbst erforderlichen Maßnahmen (Zufahrtswege, Anschlüsse an das öffentliche Versorgungs- und Abwassernetz) und andererseits ebensowenig die überörtlichen infrastrukturellen Anlagen (Überlandleitungen der Energieversorgung, Land- und Fernstraßen), schließlich nicht sog. Aufschließungsmaßnahmen der kommunalen Folgeeinrichtungen (Schulen, Kinderspielgärten, Krankenhäuser, Schwimmbäder etc.).

Zum Erschließungsrecht zählt neben der Herstellung der Erschließungsanlagen (Erschließungslast) auch das Erschließungsbeitragsrecht.

Als kommunale **Selbstverwaltungsaufgabe** obliegt die Erschließungslast der Gemeinde (Daseinsvorsorge); staatliche Aufsichtsmaßnahmen beschränken sich demzufolge – wie im Rahmen der Bauleitplanung – auf Rechtskontrolle. Eine Erschließungspflicht besteht nur in Ausnahmefällen, wenn die Erschließung vom öffentlichen Interesse gefordert und sie im Rahmen ordnungsgemäßer Haushaltsführung möglich ist. Die Erschließung kann durch Vertrag (Erschließungsvertrag) auf einen Dritten übertragen werden (§ 124 BauGB). Der Erschließungsvertrag wird in **Wegbeschreibung ÖB 6** behandelt.

Der Erschließungsbeitrag (vgl. die §§ 127 bis 135 BauGB) stellt abgabenrechtlich die Gegenleistung für den dem erschlossenen Grundstück zuwachsenden **Vorteil** dar, die Erschließungsanlage nutzen zu können. Näheres zum Erschließungsbeitragsrecht ergibt sich aus der **Wegbeschreibung Fi**.

## **4.2 Umsatzsteuerliche Behandlung von Erschließungsmaßnahmen**

**4.2.1** Erschließt eine Gemeinde in eigener Regie Grundstücke, werden den Grundstückseigentümern Erschließungsvorteile (Nutzbarkeit als Bau- oder Gewerbegelände) gegen Aufwandsersatz zugewendet. Der Aufwandsersatz erfolgt durch Erschließungsbeiträge. Die Gemeinde wird hierbei jedoch nicht im Rahmen eines Betriebs gewerblicher Art (§ 2 Abs. 3 UStG), sondern hoheitlich tätig und ist deshalb mangels Unternehmereigenschaft nicht zum Vorsteuerabzug aus den Erschließungskosten berechtigt.

**4.2.2** Bei der Übertragung der Erschließungsmaßnahmen auf einen Erschließungsträger, der alleiniger Eigentümer des betreffenden Erschließungsgebietes ist, werden alle mit den Maßnahmen in Zusammenhang stehenden Verträge mit den ausführenden Bauunternehmen im Namen und für Rechnung des Erschließungsträgers ausgeschrieben und abgerechnet. Der Erschließungsvorteil kommt dem Erschließungsträger als Grundstückseigentümer unmittelbar zugute.

Bei der anschließenden Übertragung der Erschließungsanlagen und der Straßengrundstücke durch den Erschließungsträger auf die Gemeinde sind folgende Fallgestaltungen denkbar:

- a) Der Erschließungsträger überträgt die Straßengrundstücke sowie die von ihm erstellten Anlagen i.S. des § 127 BauGB entgeltlich an die Gemeinde. Diese ist anschließend berechtigt, von den späteren Grundstückseigentümern Erschließungsbeiträge i.S. von § 127 BauGB zu erheben.

Bei dieser Gestaltung ist zu unterscheiden:

- Die Übertragung der Straßengrundstücke einschließlich der mit ihnen fest verbundenen Straßen- und sonstigen Verkehrsanlagen i.S. des § 127 Abs. 2 BauGB ist zwar steuerbar, aber gem. § 4 Nr. 9 a UStG von der Umsatzsteuer befreit. Dem Erschließungsträger steht dementsprechend kein Vorsteuerabzug aus dem Kauf des Straßengrundstücks und den Straßenbaumaßnahmen zu (§ 15 Abs. 2 Nr. 1 UStG).
- Die öffentlichen Versorgungsleitungen für Trinkwasser, Regenwasser, Abwasser, Strom, Wärme und Gas gehören dagegen zur Betriebsanlage der betreffenden Versorgungsbetriebe (Wasserwerk, Klärwerk, Elektrizitätswerk, Gaswerk) und fallen als sog. Betriebsvorrichtungen nicht unter das GrEStG (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG; s.a. GrESt-Kartei – OFD Hannover – zu § 8 GrEStG Karte 1). Ihre Übertragung erfolgt daher umsatzsteuerrechtlich im Rahmen eines steuerbaren und steuerpflichtigen Leistungsaustausches (vgl. BFH-Urteil vom 26. November 1964, HFR 1965, S. 525) und berechtigt den Erschließungsträger unter den übrigen Voraussetzungen des § 15 UStG zum Vorsteuerabzug.

- b) Erfolgt die Übertragung i.S. des § 127 BauGB unentgeltlich an die Gemeinde, so sind die hiermit verbundenen Leistungen des Erschließungsträgers grundsätzlich nicht steuerbar (Abschn. 1 Abs. 10 S. 4 UStR 1996).

Bei der Prüfung des Vorsteuerabzugs ist zu unterscheiden:

- Da die Übertragung der Straßengrundstücke einschließlich der damit fest verbundenen Straßen- und sonstigen Verkehrsanlagen im Falle der Entgeltlichkeit gem. § 4 Nr. 9 a UStG steuerfrei wäre, sind die hierauf entfallenden Vorsteuern, z.B. aus der Anschaffung des Straßengrundstücks und dem Straßenbau, gem. § 15 Abs. 2 Nr. 3 UStG vom Abzug ausgeschlossen.
- Die Übertragung der öffentlichen Versorgungsleitungen wäre dagegen im Falle der Entgeltlichkeit als Lieferung einer Betriebsvorrichtung steuerpflichtig, mit der Folge, daß die entsprechenden Bauleistungen der Bauhandwerker nicht für einen Ausschlußumsatz i.S. des § 15 Abs. 2 Nr. 3 UStG verwendet werden. Die durch die Errichtung der öffentlichen Versorgungsleitungen anfallenden Vorsteuerbeträge stehen vielmehr im engen wirtschaftlichen Zusammenhang mit den Grundstückslieferungen des Erschließungsträgers an Bauwillige, da sich der Wert der Baugrundstücke durch den Erschließungsvorteil erheblich erhöht hat (vgl. auch BMF-Schreiben vom 7. Juni 1977, UR 1977 S. 179, und Rundverfügung vom 9. Februar 1978 – S. 7100-276 – StH 542/S. 7100-276 – StO 355). Bei einer steuerpflichtigen Verwendung der erschlossenen Baugrundstücke durch den Erschließungsträger ist somit der Vorsteuerabzug aus der Errichtung der öffentlichen Versorgungsleitungen unter den übrigen Voraussetzungen des § 15 UStG in vollem Umfang zu gewähren, während bei einer steuerfreien Verwendung der Vorsteuerabzug gem. § 15 Abs. 2 Nr. 1 UStG ausgeschlossen ist.

- c) Ist die Gemeinde Gesellschafter des Erschließungsträgers und überträgt dieser die Straßengrundstücke unentgeltlich auf die Gemeinde, so ist der Übertragungsvorgang zwar gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 a bzw. Nr. 3 UStG steuerbar. Umsatzsteuer fällt jedoch nur für die Übertragung der öffentlichen Versorgungsleitungen an, weil die Übertragung der Stra-

Bengrundstücke einschließlich der Straßen- und sonstigen Verkehrsanlagen gem. § 4 Nr. 9 a UStG von der Steuer befreit ist. Dementsprechend steht dem Erschließungsträger kein Vorsteuerabzug aus dem Erwerb des Straßengrundstücks und den Straßenbaumaßnahmen zu (§ 15 Abs. 2 Nr. 1 UStG).

Sofern öffentliche Versorgungsleitungen i.S. des § 127 Abs. 4 BauGB auf gemeindliche Selbstversorgungsunternehmen übertragen werden, gelten die vorstehenden Ausführungen sinngemäß.

Mitunter werden Erschließungsmaßnahmen auf einen Erschließungsträger übertragen, der nicht alleiniger Eigentümer des betreffenden Erschließungsgebietes ist. Die umsatzsteuerrechtliche Beurteilung hängt hier von den Umständen des Einzelfalles ab.