

8. Fachwörterverzeichnis

Abfindungsarten ➔ 4.4

Soweit es nicht möglich ist, *Beteiligten* Baugrundstücke im Umlegungsgebiet zuzuteilen, können sie in Geld, in Land außerhalb des *Umlegungsgebietes*, in Miteigentum oder mit sonstigen dinglichen Rechten abgefunden werden.

Alte Verkehrs- und Grünflächen ➔ 3.4

Das sind die in ein Umlegungsverfahren von der Gemeinde einbezogenen Grundstücke, die schon bisher als öffentliche Verkehrs- und Grünflächen genutzt werden.

Anhörung der Eigentümer

Vor der Einleitung eines Umlegungsverfahrens findet eine Anhörung der an dem Verfahren beteiligten Eigentümer statt. ➔ 4.2

Anordnung ➔ 4.1

Sie ist eine Aufforderung des Gemeinderats an den Umlegungsausschuss, eine Umlegung durchzuführen.

Antrag auf gerichtliche Entscheidung ➔ 7

Den *Beteiligten* steht das Recht des Antrags auf gerichtliche Entscheidung gegen die erlassenen *Verwaltungsakte* zu.

Aufstellung des Umlegungsplans ➔ 4.6

Nach *Erörterung* mit den *Beteiligten* ist durch Beschluss des *Umlegungsausschusses* der Umlegungsplan aufzustellen. Die Aufstellung des Umlegungsplanes setzt die Bestandskraft des *Bebauungsplanes* voraus.

Ausgleichsflächen ➔ 3.5

Dies sind Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die Natur und Landschaft erfolgen sollen.

Ausgleichskostenfreies Bauland

➔ 3.3

Nach der Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen fallen keine Kosten mehr an

Ausgleichskostenpflichtiges Bauland

➔ 3.3

Nach der Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen fallen hier noch Kosten für Ausgleichsmaßnahmen an.

Ausgleichsmaßnahmen

➔ 3.5

Das sind die Maßnahmen, die auf den *Ausgleichflächen* festgesetzt werden; beispielsweise können dies Umwandlung von Wiesen -oder Ackerflächen in Streuobstwiesen, Ausweisung eines Grünzuges, Ergänzung des Obstbaumbestandes oder Begrünung von Flachdächern sein.

Die Ausgleichsmaßnahmen beinhalten oft auch den Erwerb der dafür notwendigen Flächen.

Bauerwartungsland

➔ 3.3

Hierbei handelt es sich um Flächen, die z. B. durch die Ausweisung im Flächennutzungsplan in absehbarer Zeit eine bauliche Nutzung erwarten lassen.

Baugebot

➔ 4.5

Nach § 59 Abs. 7 BauGB in Verbindung mit § 176 *Baugesetzbuch* besteht grundsätzlich die Möglichkeit Baugebote zu erlassen. Dadurch soll eine zügige Bebauung der *Umlegungsgebiete* erreicht werden.

Baugesetzbuch

➔ 2.1

Das Baugesetzbuch (BauGB) liefert mit den §§ 45 bis 84 die gesetzlichen Grundlagen zur Durchführung von Baulandumlegungen und vereinfachten Umlegungen.

Bauland

➔ 3.3

Dies sind erschlossene und für eine bauliche Nutzung gestaltete Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

Baulast

➔ 4.5, 4.6 u. 6.2

Darunter versteht man eine öffentliche Last, die auf dem Grundstück ruht. Durch Erklärung gegenüber der Baurechtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen. Dies kann beispielsweise eine gemeinsame Grenzbebauung oder die "Übernahme" der wegen einer Bebauung auf dem Nachbargrundstück erforderlichen Abstandsfläche sein. Die *Baulast* wird in das *Baulastenverzeichnis* eingetragen.

Bebauungsplan

➔ 3.1

Der Bebauungsplan dient mit seinen Festsetzungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Er bildet u.a. die rechtliche Grundlage zur Durchführung von Bodenordnungsverfahren.

Bekanntmachung

Folgende Beschlüsse eines Umlegungsverfahrens sind ortsüblich bekannt zu machen:

- *Umlegungsbeschluss* ➔ 4.3
- *Aufstellung des (Teil-)Umlegungsplanes* ➔ 4.6 u. 4.8
- *Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des (Teil-)Umlegungsplanes (In-Kraft-Treten)* ➔ 4.7 u. 4.8
- *Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit der Vorwegnahme der Entscheidung (In-Kraft-Treten)*

Folgende Beschlüsse eines vereinfachten Umlegungsverfahrens sind ortsüblich bekannt zu machen:

- *Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung* ➔ 6.2

Beschleunigungsmöglichkeiten

➔ 4.8

Zur Verfahrensbeschleunigung stehen im Wesentlichen folgende Instrumente zur Verfügung:

- *Vorwegnahme der Entscheidung*
- *Vorzeitige Besitzeinweisung*
- *Aufstellung von Teilumlegungsplänen*
- *Teilkraftsetzung*

Beschluss über die vereinfachte Umlegung

Hier sind die Ergebnisse der vereinfachten Umlegung enthalten

➔ 6.2

Bestandskarte

➔ 3.1 u. 4.3

Darin werden der Katasterstand und die Eigentümer durch *Ordnungsnummern* zum Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses dargestellt.

Bestandsverzeichnis

➔ 4.3

Im Bestandsverzeichnis werden für jedes Einwurfsgrundstück die eigentumsrechtlichen sowie die kataster- und grundbuchrechtlichen Daten aufgeführt.

Beteiligte

➔ 4.3

Sämtliche Personen, die in irgendeiner rechtlichen oder tatsächlichen Beziehung zu einem Grundstück des Umlegungs- bzw. vereinfachten Umlegungsgebietes stehen, sind Beteiligte des Umlegungs- bzw. vereinfachten Umlegungsverfahrens. Es handelt sich in erster Linie um die Grundstückseigentümer, um die Inhaber von dinglichen Rechten (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden, *Grunddienstbarkeiten*, Erbbaurechte, dingliche Wohnrechte, Pfandrechte u.a.). Aber auch Berechtigte aus rein schuldrechtlichen Verträgen, die nicht im Grundbuch eingetragen werden können, wie Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse zählen zu den Beteiligten des Umlegungs- bzw. vereinfachten Umlegungsverfahrens. Die Gemeinde sowie die Bedarfs- und Erschließungsträger sind ebenfalls Beteiligte.

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Grund und Boden. Sie werden an Hand der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss ermittelt.

Einwurfsmasse

➔ 3.4

Das sind alle eingeworfenen Grundstücke ohne die eingebrachten *alten Verkehrs- und Grünflächen*. Hierzu zählen auch private Einwurfsgrundstücke der Gemeinde.

Einwurfswert

➔ 3.4

Dies ist der Wert der in das Verfahren eingeworfenen Grundstücke eines *Beteiligten* zum Zeitpunkt der Einleitung der Umlegung. Er wird entsprechend den allgemeinen Regeln der Grundstücksbewertung als *Verkehrswert* des eingeworfenen Geländes aus Vergleichspreisen und/oder *Bodenrichtwerten* hergeleitet. Oft wird der Einwurfswert auch auf den m² bezogen angegeben. Die Ermittlung der Einwurfswerte kann auch kalkulatorisch erfolgen. Die Einwurfswerte werden in der *Karte der Einwurfswerte* dargestellt.

Erläuterungen zum Umlegungsplan

➔ 4.6

Die Erläuterungen beinhalten neben den Verfahrensdaten ergänzende Hinweise zu den getroffenen Regelungen sowie eine zusammengefasste Anspruchsrechnung für das gesamte Umlegungsverfahren.

Erörterung

➔ 4.5

Vor *Aufstellung des Umlegungsplans* bzw. vor dem Beschluss über die vereinfachte Umlegung werden mit den *Beteiligten* Verhandlungen über die *Zuteilungs-* bzw. *Abfindungsart* geführt. Diese Erörterung ist ein wichtiger, aber oft auch langwieriger Teil des Verfahrens. Sie kann mündlich oder schriftlich erfolgen.

Erschließungsbeitragsfreies Bauland

➔ 3.3

Für dieses Bauland sind nach dem Erschließungsbeitragsrecht die Erschließungsbeiträge bereits erhoben, d.h. bezahlt worden.

Erschließungsbeitragspflichtiges Bauland

➔ 3.3

Für dieses *Bauland* sind nach dem Erschließungsbeitragsrecht noch Erschließungsbeiträge zu erheben, d.h. zu zahlen.

Erschließungsvorteil

➔ 3.4

Der Erschließungsvorteil wird erbracht durch die unentgeltliche Geländeabgabe von örtlichen *Verkehrs- und Grünflächen* an die Gemeinde. Dadurch wird die Erschließung der neuen Baugrundstücke möglich.

Flächenabzug

➔ 3.4

Der Flächenabzug ergibt sich aus der Differenz zwischen den *neuen örtlichen Verkehrs- und Grünflächen* und den *alten Verkehrs- und Grünflächen*. Er wird i.d.R. in Prozenten der *Einwurfsmasse* angegeben. Der Flächenabzug sollte nicht mit dem *Flächenbeitrag* verwechselt werden.

Flächenbeitrag

➔ 3.4

Bei der *Flächenumlegung* wird der *Umlegungsvorteil* durch den *Flächenbeitrag* abgeschöpft oder statt dessen ganz oder teilweise in Geld erhoben. Soweit der Umlegungsvorteil den Flächenbeitrag von 30 % übersteigt, ist der Vorteil in Geld auszugleichen.

Flächenumlegung ➔ 4.4

Bei der Verteilung der Neugrundstücke geht die *Umlegungsstelle* vom Verhältnis der Flächen aus, in dem die Altgrundstücke zueinander gestanden haben.

Gedämpfter Rohbaulandwert ➔ 3.3

Die Bereitstellung von *Ausgleichsflächen* im Umlegungsverfahren wirkt sich reduzierend auf den Rohbaulandwert der Einwurfsgrundstücke aus.

Geldabfindung ➔ 4.5

Der Einwurf wird in Geld statt in Land abgefunden.

Geldausgleich ➔ 4.4 u. 4.5

Unter Geldausgleich versteht man bei der Verteilung nach Werten den Wertunterschied zwischen *Zuteilung* und Einwurf.

Gestaltungsvorteil ➔ 3.4

Der Gestaltungsvorteil ergibt sich aus der Differenz zwischen dem *Umlegungsvorteil* und dem *Erschließungsvorteil*.

Grunddienstbarkeit ➔ 4.5 u. 4.6

Sie beschränkt den jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks in dessen Nutzung zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen berechtigten Grundstücks. *Grunddienstbarkeiten* können sein: Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte, Duldung eines Bauwerks oder Wasserentnahmerechte etc. Sie werden in der II. Abteilung des Grundbuchs eingetragen.

Grundsätze einer Baulandumlegung ➔ 3.2

Zu ihnen zählen: Grundsatz der Zweckmäßigkeit, der Eigentumserhaltung und Privatnützigkeit, der Lagegleichheit, der Verhältnismäßigkeit und der Wertgleichheit.

Inkraftsetzung

➔ 4.7 u. 6.2

Mit der *Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit* wird ein Umlegungs- bzw. vereinfachtes Umlegungsverfahren in Kraft gesetzt.

Karte der Einwurfswerte

➔ 5

Auf der Grundlage der *Bestandskarte* wird die Wertsituation der Einwurfsgrundstücke zum Zeitpunkt des *Umlegungsbeschlusses* der Umlegung dargestellt.

Karte der Zuteilungswerte

➔ 5.2

Auf der Grundlage des Bebauungsplans wird die Wertsituation der Zuteilungsgrundstücke zum Zeitpunkt des *Umlegungsbeschlusses* dargestellt.

Landabfindung

➔ 4.5

Der Einwurf wird in Land außerhalb des *Umlegungsgebiets* abgefunden.

Mehrzuteilung

➔ 4.5

Liegt die *Zuteilung* über dem *Sollanspruch*, so spricht man von einer Mehrzuteilung. In der Praxis wird eine bis zu 10%-ige Mehrzuteilung als unwesentliche Abweichung eingestuft.

Minderzuteilung

➔ 4.5

Von Minderzuteilung spricht man, wenn die *Zuteilung* unter dem *Sollanspruch* liegt. Analog zu der Mehrzuteilung wird auch hier die 10%-Regelung angewandt. Liegt die Zuteilung unter dem Einwurfswert, ist sie auf jeden Fall als wesentliche Minderzuteilung zu betrachten.

Neue örtliche Verkehrs- und Grünflächen

➔ 3.4

Diese Flächen dienen überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des *Umlegungsgebietes* und sind vorweg aus der Umlegungsmasse auszuscheiden.

Neuerschließungsumlegung

➔ 1.1

Die erstmalige Aufschließung bisher nicht bebauter Gebiete und die Bereitstellung der Flächen für künftige Straßen kennzeichnen diese Umlegungsform.

Neue überörtliche Verkehrs- und Grünflächen ➔ 3.4

Diese Flächen dienen nicht überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des *Umlegungsgebietes*. Sie gehören deshalb zur *Verteilungsmasse* und sind der Gemeinde zuzuteilen.

Neuordnungsumlegung ➔ 1.1

Sieht ein Bebauungsplan die Umgestaltung eines bereits bebauten Gebietes vor und wird eine grundstücksmäßige Neuordnung notwendig, kann dies durch eine solche Umlegung erfolgen.

Ordnungsnummer ➔ 4.3

Jedem *Beteiligten* eines Umlegungs- bzw. vereinfachten Umlegungsverfahrens wird eine Ziffer zugeordnet. Hierbei gilt grundsätzlich:

- öffentliche Grundstücke der Stadt Karlsruhe erhalten die Ziffer 1
- private Grundstücke der Stadt Karlsruhe erhalten die Ziffer 2
- den anderen *Beteiligten* werden die weiteren Ziffern zugeordnet.

Bei vereinfachten Umlegungsverfahren kann auch für Beteiligte mit der Ziffer 1 begonnen werden. Die *Ordnungsnummern* werden in der *Bestandskarte* und in der *Umlegungskarte* dargestellt und dienen der Zuordnung im Bestands- und Umlegungsverzeichnis.

Planungsvorteil ➔ 3.4

Er entsteht durch die Ausweisung baulicher Nutzung in der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) schon vor der Einleitung der Umlegung (Entwicklung bis zum *Rohbauland*).

Rechtsbehelfe ➔ 7

Gegen *Verwaltungsakte* eines Umlegungs- bzw. vereinfachten Umlegungsverfahrens können Rechtsbehelfe (*Einsprüche, Antrag auf gerichtliche Entscheidung*) eingelegt werden.

Rohbauland ➔ 3.3 u. 4.4

Das sind Flächen, die für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Sollanspruch

➔ 3.4 u. 4.4

Der Sollanspruch ist der den beteiligten Grundstückseigentümern an der *Verteilungsmasse* jeweils zustehende Anteil. Bei der Berechnung des Sollanspruchs ist entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entweder vom Verhältnis der Werte oder der Fläche auszugehen, in dem die früheren Grundstücke vor der Umlegung zueinander gestanden haben. Der Unterschied zwischen Sollanspruch und *Einwurfswert* ist nach dem Grundsatz der Wertgleichheit bei einer *Wertumlegung* in Geld und bei einer *Flächenumlegung* in Fläche auszugleichen.

Surrogation

➔ 3.2

Das Surrogationsprinzip besagt, dass das Eigentum in der Umlegung i.d.R. erhalten bleibt.

Teilkraftsetzung

➔ 4.7 u. 4.8

Gemäß §71 Abs.2 BauGB kann die *Umlegungsstelle* räumliche oder sachliche Teile des *Umlegungsplans* durch *Bekanntmachung* in Kraft setzen, wenn sich die Entscheidung über eingelegte *Rechtsbehelfe* auf diese Teile nicht auswirken kann.

Teilumlegungsplan

➔ 4.8

Für Teile des *Umlegungsgebietes* können, sofern der entsprechende *Bebauungsplan* bestandskräftig ist, Teilumlegungspläne aufgestellt werden.

Umlegungsausschuss

➔ 2.2

Er ist ein beschließender Ausschuss zur Durchführung von Umlegungs- und vereinfachten Umlegungsverfahren.

Umlegungsbeschluss

➔ 4.3

Mit dem vom Umlegungsausschuss gefassten Umlegungsbeschluss wird das Umlegungsverfahren eingeleitet.

Umlegungsgebiet ➔ 4.3

Normalerweise wird sich das Umlegungsgebiet mit dem Gebiet des *Bebauungsplanes* decken oder innerhalb dessen Grenzen liegen. Es kann auch aus räumlich getrennten Flächen bestehen. Das Umlegungsgebiet ist so zu begrenzen, dass die Umlegung sich zweckmäßig durchführen lässt. Nach der Zweckbestimmung des § 45 BauGB kann es auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) liegen.

Umlegungskarte ➔ 3.1 u. 4.6

In der Umlegungskarte werden der neue Katasterstand sowie die *Ordnungsnummern* und mögliche *Grunddienstbarkeiten* dargestellt.

Umlegungsmasse ➔ 3.4

Die Umlegungsmasse ist die Summe aller im *Umlegungsgebiet* gelegenen Grundstücksflächen.

Umlegungsplan ➔ 4.6

Der Umlegungsplan besteht aus der *Umlegungskarte*, dem *Umlegungsverzeichnis* und den *Erläuterungen*.

Umlegungsstelle ➔ 2.2

Die Gemeinde führt als Umlegungsstelle Umlegungs- und vereinfachte Umlegungsverfahren durch. Hierfür werden *Umlegungsausschüsse* gebildet. Diese bedienen sich einer Geschäftsstelle, die in Karlsruhe bei der Dienststelle Vermessung, Liegenschaften, Wohnen angesiedelt ist.

Umlegungsverfahren ➔ 3

Dies ist ein gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten, bei denen für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Umlegungsvermerk ➔ 4.3

Die *Umlegungsstelle* hat dem Grundbuchamt und der zuständigen Vermessungsbehörde die Einleitung des Umlegungsverfahrens mitzuteilen. Das Grundbuchamt trägt daraufhin in die Grundbücher der umzulegenden Grundstücke den Umlegungsvermerk ein. Die zuständigen

Ämter haben die *Umlegungsstelle* von allen Eintragungen, die nach dem Zeitpunkt der Einleitung des Umlegungsverfahrens vorgenommen worden sind oder vorgenommen werden, zu benachrichtigen.

Umlegungsverzeichnis ➔ 4.6

Im Umlegungsverzeichnis werden unter Gegenüberstellung des alten und neuen Bestands aufgeführt:

- Grundstücke nach Lage, Größe und Nutzungsart mit Angabe ihrer Eigentümer,
- Rechte an einem Grundstück oder einem das Grundstück belasteten Recht,
- Grundstückslasten nach Rang und Betrag,
- Geldleistungen,
- die städtebaulichen Gebote und *Baulasten*.

Das Umlegungsverzeichnis ist für jede *Ordnungsnummer* gesondert aufzustellen.

Umlegungsvorteil ➔ 3.4

Dies ist die Summe der durch die Umlegung bewirkten Wertsteigerungen. Der Umlegungsvorteil besteht aus den beiden Komponenten: *Erschließungs- und Gestaltungsvorteil*.

Umrechnungskoeffizient ➔ 5.2

Liegt bei der Bewertung eines Grundstücks zwischen dem Vergleichswert und dem zu bewertenden Grundstück ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Geschossflächenzahl vor, so werden zur Wertermittlung Umrechnungskoeffizienten aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses oder, wenn dieser nicht vorhanden, aus den Wertermittlungsrichtlinien verwendet.

Unanfechtbarkeit ➔ 4.7

Sind die Rechtsbehelfsfristen abgelaufen und liegen keine *Rechtsbehelfe* mehr vor, so wird der jeweilige *Verwaltungsakt* unanfechtbar. Der Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit ist ortsüblich bekannt zu machen.

Vereinfachtes Umlegungsverfahren

➔ 6

Dieses Verfahren wird bei unmittelbar aneinandergrenzenden oder in enger Nachbarschaft liegenden Grundstücken oder Teilen von Grundstücken angewandt, um diese untereinander zu tauschen oder einseitig zuzuteilen. Dadurch können diese einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden.

Verfahrensgrundsätze

➔ 4.4

In ihnen werden hauptsächlich der *Verteilungsmaßstab* sowie die Bodenwerte der eingeworfenen und der zuzuteilenden Grundstücke vom Umlegungsausschuss festgelegt.

Verfügungs- und Veränderungssperre gemäß § 51 BauGB

➔ 4.3

Die wesentlichste Rechtsfolge der *Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses* ist der Eintritt einer Verfügungs- und Veränderungssperre. Sie beginnt mit dem In-Kraft-Treten des Umlegungsbeschlusses. Zur Sicherung dieser Sperre wird im Grundbuch ein *Umlegungsvermerk* eingetragen.

Der Grundstückseigentümer ist gehindert, ohne die schriftliche Genehmigung der *Umlegungsstelle* das Grundstück zu teilen, Verfügungen über das Grundstück und über Rechte am Grundstück zu treffen oder Vereinbarungen abzuschließen, durch die einem anderen ein Recht zum Erwerb, zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstücks oder Grundstücksteiles eingeräumt wird.

Verkehrs- und Grünflächen

➔ 3.4

Man unterscheidet *alte Verkehrs- und Grünflächen*, *neue örtliche Verkehrs- und Grünflächen* und *neue überörtliche Verkehrs- und Grünflächen*.

Verkehrswert

➔ 4.4

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung bestimmter Qualitätsmerkmale wie beispielsweise Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgestaltung und Erschließungszustand zu bemessen. Sowohl für die Einwurfsgrundstücke als auch für die *Zuteilungsgrundstücke* einer Umlegung sind die Verkehrswerte zu ermitteln.

Verteilungsmaßstab ➔ 4.4

Ein Umlegungsverfahren kann nach Flächen, nach Werten oder mit Einverständnis der *Beteiligten* nach einem anderen Maßstab durchgeführt werden.

Verteilungsmasse ➔ 3.4

Die nach dem Abzug der *neuen Verkehrs- und Grünflächen* von der *Umlegungsmasse* verbleibende Masse ist die Verteilungsmasse. Es ist die Fläche, die an die beteiligten Grundstückseigentümer verteilt wird.

Verwaltungsakte eines Umlegungsverfahrens ➔ 7

Dazu zählen:

- *Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses* gem. § 50 BauGB ➔ 4.3
- *Aufstellung des (Teil-)Umlegungsplanes* gem. § 70 BauGB ➔ 4.6
- *Vorwegnahme der Entscheidung* gem. § 76 BauGB ➔ 4.8
- *Vorzeitige Besitzeinweisung* gem. § 77 BauGB
- *In-Kraft-Treten des (Teil-)Umlegungsplanes* gem. § 71 BauGB
(*Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit*)

Verwaltungsakte eines vereinfachten Umlegungsverfahrens ➔ 7

Dazu zählen:

- *Beschluss über die vereinfachte Umlegung* gem. § 82 BauGB ➔ 6.2
- *Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit* der vereinfachten Umlegung
gem. § 83 BauGB ➔ 6.2

Vorkaufsrecht der Gemeinde ➔ 4.3

An sämtlichen Grundstücken des *Umlegungsgebietes* steht der Gemeinde ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 24 (1) Ziff. 2 BauGB zu, sobald der *Umlegungsbeschluss* bekannt gemacht worden ist.

Vorwegnahme der Entscheidung ➔ 4.8

Mit Einverständnis der *Beteiligten* können vor *Aufstellung des Umlegungsplanes* vorweg *Zuteilungen* oder *Abfindungen* geregelt werden.

Vorzeitige Besitzeinweisung

➔ 4.8

Nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans kann die *Umlegungsstelle* vor *Aufstellung des Umlegungsplans* die Gemeinde in den Besitz der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einweisen, nach *Aufstellung des Umlegungsplans* sonstige *Beteiligte* in den Besitz ihrer zugeteilten Grundstücke einweisen, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies erfordert.

Wertanspruch➔ *Sollanspruch*

Der *Sollanspruch* wird bei Verfahren nach dem Wertmaßstab als Wertanspruch bezeichnet.

Wertfaktor

➔ 3.4 u. 4.4

Der Wertfaktor ist der Quotient aus dem Wert der *Verteilungsmasse* und dem Wert der *Einwurfsmasse*. Bei Grundstücken, die in einer Baulandumlegung keinen Vorteil erfahren, beträgt der Wertfaktor 1,0. Hierbei kann es sich um Grundstücke handeln, die durch planungsrechtliche Festsetzungen lediglich geringfügige Grenzänderungen erfahren. Der Faktor wird zur Ermittlung des *Sollanspruchs* benötigt.

Wertumlegung

➔ 4.4

Bei der Verteilung der Neugrundstücke geht die *Umlegungsstelle* vom Verhältnis der Werte aus, in dem die Altgrundstücke zueinander gestanden haben.

Zustellung

➔ 4.6

Sämtliche *Verwaltungsakte* in Umlegungs- und vereinfachten Umlegungsverfahren, die einer persönlichen Zustellung bedürfen, sind an alle von dieser Maßnahme betroffenen Beteiligten zuzustellen.

Zuteilung

➔ 4.5

Hierunter versteht man die tatsächliche, dem Zweck der Umlegung entsprechende Zuteilung.

Zuteilungsentwurf

➔ 4.5

Die Geschäftsstelle des *Umlegungsausschusses* fertigt einen Entwurf über die Zuteilung oder *Abfindungsart* als Grundlage für die *Erörterungsgespräche* mit den *Beteiligten* an.

Zuteilungswert

➔ 3.4 u. 4.4

Dies ist der Wert der Zuteilungsgrundstücke eines *Beteiligten* zum Zeitpunkt der Einleitung des Umlegungsverfahrens. Oft wird der Zuteilungswert auch auf den m² bezogen angegeben. Er wird entsprechend den Regeln der Grundstücksbewertung als *Verkehrswerte* des zugeteilten *Baulandes* aus Vergleichspreisen und/oder *Bodenrichtwerten* hergeleitet.