

# Vereinfachte Umlegung (früher: Grenzregelung)

## 1. Einführung

Die vereinfachte Umlegung nach §§ 80 – 84 BauGB ist ein Bodenordnungsinstrument, das sowohl im Geltungsbereich eines Bebauungsplans als auch im nicht beplanten Innenbereich bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) angewandt werden kann.

Mit diesem Verfahren können mit geringstem Aufwand für alle beteiligten Stellen und Personen

Grenz-, Rechts- und Eigentumsregulierungen kleineren Umfangs vorgenommen werden.

Anstelle des sonst üblichen langwierigen Weges mit Einzelvermessungen, Parzellierungen, Kauf- und Tauschverträgen, Pfandhaftentlassungen und -erstreckungen, Genehmigungen, Notarverträgen und Grundbuchumschreibungen wird nach entsprechenden Vorbereitungen durch die dafür zugelassenen Vermessungsstellen (§ 15 HVG) durch Beschluss der Gemeinde sofort der angestrebte endgültige Grenz-, Grundstücks- und Eigentumszustand herbeigeführt.

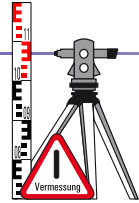
Dieses Verfahren kann insbesondere Anwendung finden bei:

- Straßenlandabtretungen im Zusammenhang mit Straßenneubaumaßnahmen
- Verbreiterung, Begradigung oder Verlängerung von Straßen und Wegen
- der Neuordnung einzelner unzweckmäßig geschnittener Grundstücksgrenzen
- der Beseitigung baurechtswidriger Zustände.

Durch die vereinfachte Umlegung können unmittelbar aneinander angrenzende oder in enger Nachbarschaft liegende Grundstücke oder Grundstücksteile zur Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung und ordnungsgemäßen Erschließung gegeneinander ausgetauscht oder einseitig zugeteilt werden und dabei sämtliche die Grundstücke betreffenden Regelungen einschließlich der Ausgleichszahlungen getroffen werden.

## 2. Ablauf

Die Maßnahmen, deren rechtliche Regelung in einem vereinfachten Umlegungsverfahren vorgenommen wird, gehen üblicherweise von der Gemeinde aus. Im Gegensatz zur Baulandumlegung erfolgt bei diesem Verfahren kein Einleitungsbeschluss. Die Gemeinde erörtert mit allen Eigentümern die Maßnahme und führt ein grundsätzliches Einverständnis auch im Bezug auf die Entschädigung her. Beteiligte, deren Rechte betroffenen sind, müssen vorher Gelegenheit zur Stellungnahme haben. Danach werden die Grundstücke katastertechnisch neu gebildet und falls erforderlich die Grenzen örtlich vermessen und neu abgemarkt. Es werden keine einzelnen Veränderungsnachweise wie bei der



Teilungsvermessung erstellt, sondern ein zusammenhängendes Verzeichnis – den Beschluss über die vereinfachte Umlegung – mit Gegenüberstellung von „Altem Bestand“ und „Neuem Bestand“, den Ausgleichszahlungen und den Neuregelungen der Grundbucheinträge der Abt. II und III .

Der Eigentumsübergang erfolgt nicht durch einzelne Kaufverträge, Auflassung und Eintragung im Grundbuch, sondern durch den Beschluss der Gemeinde. Nach Ablauf der üblichen Widerspruchsfrist werden das Liegenschaftskataster und das Grundbuch aufgrund des rechtskräftigen Beschlusses über die vereinfachte Umlegung berichtigt.

Die vereinfachte Umlegung ist ein elegantes, wirtschaftliches und in der Praxis bewährtes Instrument mit hohem Durchsetzungspotenzial. Sie bietet ein optimales Mittel, in diesem begrenzten Verfahren sämtliche Grenz-, Rechts- und Eigentumsverhältnisse zu regeln. Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchgebühren werden im amtlichen Verfahren grundsätzlich nicht fällig.

### 3. Wie wir Ihnen behilflich sein können

- Wir bereiten alle für die Verhandlung und Vertragsunterzeichnung mit den beteiligten Eigentümern notwendigen technischen und rechtlichen Grundlagen für Sie vor (Liegenschaftskarte, Auszüge aus Liegenschaftskataster und Grundbuch).
- Wir begleiten die Gespräche mit den Eigentümern durch die Vorausberechnungen der möglichen Grenzen oder der neuen Flächen, gestalten die Gesprächs- und Protokollführung, erläutern den technischen und rechtlichen Ablauf.
- Wir führen die gesamte katastertechnische Abwicklung der vereinfachten Umlegung durch, wie Vermessung und Abmarkung der Grenzen, Berechnung und Erstellung der neuen Flächen und Karten sowie das Aufstellen des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung.
- Wir fertigen Ihnen alle zum Verfahren notwendigen Beschlussvorlagen für das Gemeindeparlament und den Gemeindevorstand (Magistrat).
- Wir beraten Sie darüber hinaus über alle technischen und rechtlichen Möglichkeiten einer sachgerechten, bürgernahen und kostengünstigen Abwicklung.

Für eine persönliche Beratung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Rufen sie uns einfach an!