

Bodenordnung durch Grenzregelung*

(§§ 80 – 84 Baugesetzbuch)

*Mit der Neubekanntmachung des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) wurde die bisherige Grenzregelung zu einem vereinfachten Umlegungsverfahren fortentwickelt. Alle bis zu diesem Stichtag noch nicht in Kraft getretenen Grenzregelungsverfahren sind als vereinfachte Umlegungsverfahren weiterbearbeitet worden. Die nachfolgenden Informationen dienen der Nachvollziehbarkeit der abgeschlossenen Verfahren.

Grenzregelung

- ist ein gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren
- dient der Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung
- beseitigt baurechtswidrige Zustände
- löst bauordnungsrechtliche und nachbarrechtliche Konflikte

Grenzregelung schafft

- zweckmäßig geschnittene Grundstücke
- wirtschaftlich nutzbares Bauland
- Vertrauen
- Rechtssicherheit

Grenzregelung bedeutet

- Erarbeitung und Durchsetzung kompromissfähiger Lösungen
- schnelle Verwirklichung von städtebaulicher Planung
- kostengünstige Baulandmobilisierung
- nachhaltige Stadtentwicklung

Umlegungsausschuss der Landeshauptstadt Schwerin
c/o
Vermessungs- und Katasterbehörde für den
Landkreis Ludwigslust und die Landeshauptstadt Schwerin
Fachdienst Geoinformation und Bodenordnung
Am Packhof 2- 6
19053 Schwerin

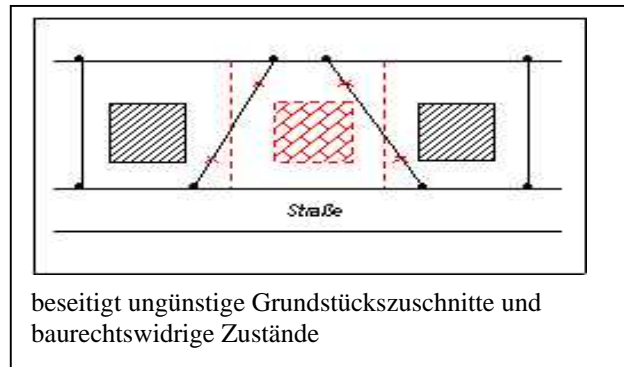
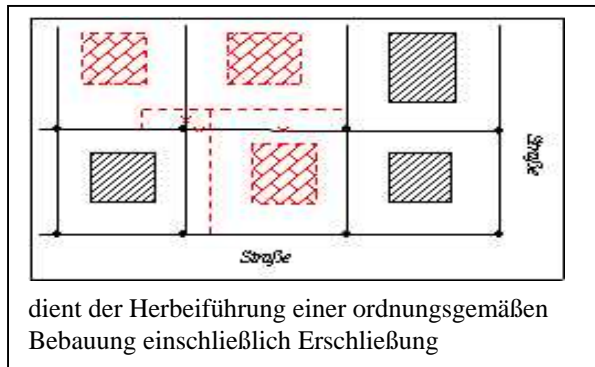
Tel.: (03 85) 5 45-27 53
Fax: (03 85) 5 45-27 09
E-Mail: umlegungsausschuss@schwerin.de
Internet: www.schwerin.de/umlegungsausschuss

Vorsitzender
Ulrich Frisch
Tel.: (03874) 624-28 00
E-Mail: U.Frisch@ludwigslust.de

Geschäftsführer
Mario Stenzel
Telefon: (0385) 545-27 53
E-Mail: MStenzel@schwerin.de

Grenzregelung

ein Instrument zur einfachen Bereinigung von ungünstigen Grundstückszuschnitten



Allgemeines

Sollen planungsrechtlich als Bauland ausgewiesene Gebiete oder Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile einer baulichen Nutzung zugeführt werden, ist es notwendig, dass die Grundstücke für die bauliche Nutzung nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltet sind. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

Die Bodenordnung kann privatrechtlich über notarielle Kauf- und Tauschverträge erfolgen (**freiwillige Bodenordnung**). Dies setzt voraus, dass sich die Eigentümer untereinander oder mit Käufern über die zu tauschenden oder zu kaufenden Grundstücke oder Grundstücksteile einschließlich des dafür zu vereinbarenden Wertes (Kaufpreis) einig werden.

Das Baugesetzbuch (§ 45 – 84 BauGB) hält die folgenden gesetzlichen Verfahren (**amtliche Bodenordnung**) bereit:

- Die **Umlegung** ist ein gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren, um unbebaute oder bebaute Grundstücke so umzugestalten, daß auf den neuen Grundstücken die planungsrechtlich festgesetzte öffentliche und private Nutzung rechtlich, tatsächlich und wirtschaftlich vollzogen werden kann.
- Die **Grenzregelung** versucht mittels Flächenaustausch von möglichst wertgleichen Grundstücksteilen zwischen benachbarten Grundstücken bzw. der einseitigen Zuteilung von Splittergrundstücken eine geordnete Bebauung einschließlich der erforderlichen Erschließung herbeizuführen und zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände beizutragen.

In beiden Verfahren wird ein Interessenausgleich unter den beteiligten Grundstückseigentümern sowie zwischen Grundstückseigentümern, Mietern und Pächtern einerseits und der Allgemeinheit andererseits angestrebt. Beide Verfahren werden gegenüber der Enteignung durch ihren überwiegend privatnützigen Charakter abgegrenzt.

Was passiert in der Grenzregelung?

Die Grenzregelung ist ein einfaches Bodenordnungsverfahren, bei dem in der Regel die Form benachbarter Grundstücke oder Grundstücksteile geändert wird, die Lage und Größe aber nur unwesentlichen Veränderungen unterliegen. Im Gegensatz zur Umlegung ist die Grenzregelung in ihrem Regelungsgehalt in wesentlichen Punkten eingeschränkt, bietet jedoch die Möglichkeit in einfach gelagerten Fällen schnell und mit geringem Verfahrensaufwand Bodenordnungsmaßnahmen durchzuführen.

Anwendung findet die Grenzregelung vor allem zur Herbeiführung der ordnungsgemäßen Bebauung einschließlich Erschließung sowie bei der Beseitigung baurechtswidriger Zustände. Sie greift gegenüber der Umlegung weniger in das Eigentum der Verfahrensbeteiligten ein.

Voraussetzungen für die Durchführung der Grenzregelung:

- Das Verfahrensgebiet liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen.
- Der gegenseitige Austausch benachbarter Grundstücke oder Grundstücksteile dient überwiegend dem öffentlichen Interesse.
- Die einseitige Zuteilung von Grundstücken (speziell Splittergrundstücken) ist durch das öffentliche Interesse geboten.
- Die ausgetauschten Grundstücke und Grundstücksteile dürfen nicht selbständig bebaubar sein.
- Eine durch die Grenzregelung eventuell verursachte Wertminderung darf für den Grundstückseigentümer nur unerheblich sein.

Mittels eines Grenzregelungsverfahrens können auch Dienstbarkeiten und Baulasten neu geordnet, begründet oder aufgehoben werden. Dies gilt auch für die Neuordnung von den durch das Verfahren betroffenen Grundpfandrechten.

Veranlasst wird die Grenzregelung nach dem Baugesetzbuch entweder von Amts wegen oder auf Antrag eines oder mehrerer Beteiligten. Ein formeller Rechtsanspruch auf die Durchführung einer Grenzregelung besteht nicht. Im Gegensatz zur Umlegung entfällt der Einleitungsbeschluss als Verwaltungsakt und die daraus resultierenden Rechtswirkungen.

Nach positiver Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Grenzregelungsverfahren im beschriebenen Gebiet wird ein entsprechender Entwurf des Grenzregelungsbeschlusses durch die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses erarbeitet und den Beteiligten zur Stellungnahme vorgestellt.

Der Grenzregelungsbeschluss setzt die neuen Grenzen sowie die Geldleistungen fest und regelt soweit notwendig die Neuordnung, Neubegründung und Aufhebung von Dienstbarkeiten, Grundpfandrechten und Baulasten. Der Grenzregelungsbeschluss muss zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein. Der Grenzregelungsbeschluss stellt einen Verwaltungsakt dar. Er wird den Beteiligten auszugsweise zugestellt und ist mit einer Rechtsbehelfserklärung versehen. Er tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit in Kraft.

Die öffentliche Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Grenzregelungsbeschlusses erfolgt im Stadtanzeiger der Landeshauptstadt Schwerin. Im Anschluss veranlasst die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses die Berichtigung der durch den Beschluss unrichtig gewordenen öffentlichen Bücher (Grundbuch, Liegenschaftskataster, Baulastenverzeichnis).

Wie erfahre ich, dass ich Grenzregelungsbeteiligter bin?

Die Geschäftsstelle Umlegungsausschuss schreibt alle betroffenen Grundeigentümer nach Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des Grenzregelungsverfahrens an und informiert über die weiteren Verfahrensschritte in Form von Einzelgesprächen (geringe Zahl von Beteiligten) oder in Form von Informationsveranstaltungen (mehr als 5 Beteiligte). Die Geschäftsstelle steht den Beteiligten während der gesamten Dauer des Verfahrens als Ansprechpartner zur Verfügung.

Was habe ich zu beachten?

Im Gegensatz zur Umlegung bestehen bei der Grenzregelung während der Verfahrensdauer keine Einschränkungen bezüglich des An- und Verkaufes von Grundstücken. Ein Vermerk in den öffentlichen Büchern (Grundbuch/Liegenschaftsbuch) ist durch den Gesetzgeber nicht vorgesehen. Da im Verfahren auch Dienstbarkeiten, Baulasten und Grundpfandrechte begründet, geändert oder aufgehoben werden können ist es nötig, dass alle Beteiligten der Grenzregelung der Geschäftsstelle Umlegungsausschuss Unterlagen über bestehende Pacht- und Nutzungsverhältnisse zur Kenntnis geben.

Wie wird die Grenzregelung durchgeführt?

Der Umlegungsausschuss gibt seiner Geschäftsstelle den Auftrag, die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die beantragte Grenzregelung zu prüfen. Sollte im Ergebnis dieser Prüfung das Verfahren eingeleitet werden, steht am Anfang die Anforderung der benötigten Unterlagen vom Liegenschaftskataster. Im Anschluss werden die auszutauschenden oder einseitig zuzuteilenden Flächen zweckentsprechend vermessen und die betroffenen Rechte angepasst. Der daraufhin erarbeitete Entwurf des Grenzregelungsbeschlusses wird den Beteiligten vorgestellt.

Allen Beteiligten, deren Rechte ohne Zustimmung von dem Beschluss betroffen sind, wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Das kann schriftlich oder in einer mündlichen Erörterung geschehen.

In dem dann inhaltlich mit den Beteiligten abgestimmten Grenzregelungsbeschluss sind die Regelungen zu den neugeordneten Grundstücken die Neuordnung, Neubegründung oder Aufhebung von Dienstbarkeiten, Baulasten und Grundpfandrechten und erforderliche Geldleistungen enthalten. Der Grenzregelungsbeschluss wird durch eine Karte ergänzt, die die neuen Eigentumsverhältnisse wiedergibt.

Die Grenzregelung wird durch den Grenzregelungsbeschluss (gefasst durch den Umlegungsausschuss), der dem Beschluss zur Aufstellung des Umlegungsplanes in der Umlegung entspricht, vollzogen. Jedem Beteiligten wird ein seine Rechte betreffender Auszug aus dem Grenzregelungsbeschluss zugestellt.

Mit der Bekanntmachung des Zeitpunktes der Unanfechtbarkeit wird der bisherige Rechtszustand durch den neuen Rechtszustand ersetzt und die neuen Eigentümer in den Besitz der zugeteilten Grundstücke oder Grundstücksteile eingewiesen. Die Berichtigung der öffentlichen Bücher wird analog wie im Umlegungsverfahren vollzogen. Die Umlegungsstelle trägt gemäß § 84(2) BauGB die Verfahrens- und Sachkosten.

Welche Rechtsmittel gibt es?

Für Rechtsmittelverfahren gelten in der Grenzregelung die gleichen Vorschriften wie bei der Umlegung. Sollten die Vorstellungen des Umlegungsausschusses und der Beteiligten nicht in Übereinstimmung zu bringen sein oder sollte sich ein Grenzregelungsbeteiligter durch den Grenzregelungsbeschluss in seinen Rechten benachteiligt fühlen, so besteht als nächste Möglichkeit, Widerspruch gegen diesen Beschluss einzulegen. Der weitere Rechtsweg führt über die Kammer für Baulandsachen beim Landgericht bis zur Revision beim Bundesgerichtshof (siehe hierzu §§ 217, 220, 229 und 230 BauGB).

Wer führt die Grenzregelung durch?

Die Bodenordnung ist -wie die Bauleitplanung- eine Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinde (§ 46 BauGB). Durch Beschluss der Stadtvertretung am 27.11.1992 ist ein ständiger, mit Befugnis zur selbständigen Durchführung von Grenzregelungsverfahren ausgestatteter Umlegungsausschuss für die Landeshauptstadt Schwerin gebildet worden (§46 (2) BauGB) i.V.m. Verordnung über die Bildung von Umlegungsausschüssen und das Vorverfahren in Umlegungs- und Grenzregelungsangelegenheiten vom 30.06.1993 (Umlegungsausschussverordnung GS Meckl.-Vorp. GL.Nr. B 213-1-3).

Die Aufgabe des Umlegungsausschusses -Schaffung der eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für eine zügige und kostengünstige Umsetzung der Bauleitplanung- ist aus dem Aufgabenbereich der Stadtvertretung herausgenommen. Der Umlegungsausschuss ist eine mit selbständigen Entscheidungsbefugnissen ausgestattete Behörde und als solche ein Organ der Landeshauptstadt Schwerin. Seine Mitglieder sind weisungsunabhängig und entscheiden nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

Durch seine Zusammensetzung aus drei Fachmitgliedern (Vermessungsingenieur, Jurist, Bewertungssachverständiger) und zwei Mitgliedern der Stadtvertretung wird einerseits eine hohe fachliche Kompetenz und Unabhängigkeit und andererseits eine Verbindung zum Entscheidungsgremium über die Bauleitplanung sichergestellt.

Die folgenden fünf Mitglieder und deren Stellvertreter wurden durch die Stadtvertretung entsprechend den Vorgaben § 2 Umlegungsausschussverordnung gewählt:

Funktion	Mitglied	Stellvertreter/in
Vorsitzender (Befähigung zum höherem vermessungstechnischen Verwaltungsdienst)	Ulrich Frisch	Dieter Greve
Mitglied mit Befähigung zum Richteramt	Beate Görke	Susanne Bielenberg
Mitglied mit Sachkunde in der Grundstücksbewertung	Wolf-Dieter Gierow	Horst Menze
Mitglied der Gemeindevertretung	Andreas Lange (CDU)	Frank Fischer (SPD)
Mitglied der Gemeindevertretung	Ruth Frank (PDS)	Rolf Steinmüller (Unabhängige Bürger)

Die Geschäftsstelle bereitet die Entscheidungen des Umlegungsausschusses vor und setzt diese entsprechend der Beschlussfassung um. Sie führt die Erörterungsgespräche mit den Beteiligten und den betroffenen Fachämtern.

Die folgenden Mitarbeiter der Geschäftsstelle stehen Ihnen als Ansprechpartner für Ihre Fragen und Wünsche gerne zur Verfügung:

Mario Stenzel	Geschäftsführer	Tel. (0385) 545 2753 Raum 2082	E-Mail: MStenzel@Schwerin.de
Ewald Sander	Stellv. Geschäftsführer	Tel. (0385) 545-2752 Raum 2080	E-Mail: ESander@Schwerin.de
Gernot Egdorf	Geschäftsstelle	Tel. (0385) 545 2754 Raum 2080	E-Mail: GEgdorf@Schwerin.de
Bärbel Karsten	Geschäftsstelle	Tel. (0385) 545 2756 Raum 2082	E-Mail: BKarsten@Schwerin.de

Ausführliche Informationen und gesetzliche Grundlagen finden Sie im Internet unter:
www.schwerin.de/umlegungsausschuss.

Verfahrensschema

Grenzregelungsverfahren nach Baugesetzbuch (§§ 80-84 BauGB) in der Landeshauptstadt Schwerin



* Widerspruch innerhalb der Frist an den Umlegungsausschuss der Landeshauptstadt Schwerin