

Zuständigkeit für vereinfachte Umlegungsverfahren in Sachsen

Wilhelm-Ulrich Gerke

Zusammenfassung

Mit der BauGB-Novelle von 2004 ist die bisherige Grenzregelung durch die vereinfachte Umlegung ersetzt worden. An der Zuständigkeit der Gemeinde hat sich nichts geändert. Von der Ermächtigung des § 80 Abs. 5 Satz 1 BauGB, die Gemeinden mittels landesrechtlicher Durchführungsverordnung zu verpflichten, vereinfachte Umlegungsverfahren von ihren Umlegungsausschüssen durchführen zu lassen, hat die Landesregierung des Freistaats Sachsen bisher noch keinen Gebrauch gemacht.

Mit dem folgenden Beitrag soll untersucht werden, ob die sächsischen Gemeinden bereits vor entsprechender Novellierung der Umlegungsausschussverordnung die Durchführung vereinfachter Umlegungsverfahren auf ihre Umlegungsausschüsse übertragen dürfen.

Summary

In 2004 the amendment of the »Baugesetzbuch – BauGB« (German Federal Urban Development Act) has replaced the instrument of land division »Grenzregelung« by the »vereinfachte Umlegung«. The competence of the commune has been retained unchanged.

Up to now the government of the Free State of Saxony hasn't exercised the option conceded pursuant to § 80 V 1 BauGB to obligate the communes to carry out the »vereinfachte Umlegung« by the use of the »Umlegungsausschuss« (non-partisan municipal committee) regulated by executive order.

This article follows up on the question, whether the Saxon communes are allowed to use the »Umlegungsausschuss« for carrying out the »vereinfachte Umlegung« so long as the Saxon government hasn't done its job.

1 Übertragung der Zuständigkeit nach § 80 Abs. 5 Satz 1 BauGB

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 ist das Bodenordnungsinstrument »Grenzregelung« durch die mit einem erweiterten Anwendungsbereich versehene »vereinfachte Umlegung« ersetzt worden.

Da die vereinfachte Umlegung in Bezug auf die Gestaltungsmöglichkeiten und die Eingriffsintensität zwischen der bisherigen Grenzregelung einerseits und der Umlegung andererseits einzuordnen ist, welche der Bundesgesetzgeber jeweils dem Zuständigkeitsbereich der Gemeinde zugewiesen hat, sieht § 80 Abs. 1 Satz 1 BauGB konsequenterweise auch für die vereinfachte Umlegung die Zuständigkeit der Gemeinde vor.

Als weitere Zuständigkeitsregelung ermächtigt § 80 Abs. 5 Satz 1 BauGB die Landesregierungen durch Rechtsverordnungen zu bestimmen, dass die nach Maßgabe des § 46 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB gebildeten Umlegungsausschüsse auch vereinfachte Umlegungsverfahren selbständig durchführen.

Eine solche Ermächtigungsgrundlage enthielt bereits § 80 Abs. 3 Satz 1 BauGB (in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung) hinsichtlich der Grenzregelung. Die neue, ab dem 20.07.2004 geltende Fassung unterscheidet sich von der alten lediglich durch den Austausch des Worts »Grenzregelungen« durch die Worte »vereinfachte Umlegungsverfahren«.

Der Freistaat Sachsen hat von der Regelungsermächtigung des § 80 Abs. 3 Satz 1 BauGB a.F. in seiner Umlegungsausschussverordnung vom 06.04.1993 (SächsGVBl. S. 281) Gebrauch gemacht. § 1 Abs. 3 der Umlegungsausschussverordnung enthält dazu folgende Regelung:

»Die Gemeindevertretung kann bestimmen, dass der Umlegungsausschuss auch Grenzregelungen selbständig durchführt.«

Von dieser Befugnis hat der Gemeinderat der Stadt Leipzig seinerseits Gebrauch gemacht und die Durchführung von Grenzregelungen per Hauptsatzung dem nach § 46 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB gebildeten Umlegungsausschuss übertragen.

Der Freistaat Sachsen hat seine Umlegungsausschussverordnung aber bisher noch nicht an die mit Inkrafttreten des EAG Bau am 20.07.2004 neu geschaffene Rechtslage angepasst. Mit Datum vom 03.05.2007 übermittelte das Sächsische Staatsministerium des Innern dem Sächsischen Städte- und Gemeindetag e.V. (SSG) den Entwurf der novellierten Umlegungsausschussverordnung. Dieser dehnt in § 1 Abs. 1 Satz 2 die Pflicht der Gemeinde, zur Durchführung einer Umlegung einen Umlegungsausschuss zu bilden, sofern sie nicht von ihrer Befugnis zur Übertragung auf eine andere geeignete Behörde Gebrauch macht, auch auf das vereinfachte Umlegungsverfahren aus.

Bis zum Inkrafttreten der novellierten Umlegungsausschussverordnung stellt sich in den sächsischen Gemeinden somit die Frage nach der Zuständigkeit für die Durchführung vereinfachter Umlegungsverfahren.

Nach Auffassung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern (Sächsisches Staatsministerium des Innern 2007) sei die Umlegungsausschussverordnung aus dem Jahre 1993 mit Änderung der Ermächtigungsgrundlage in § 80 BauGB nicht unwirksam geworden. Der Anwendungsbereich der vereinfachten Umlegung sei zwar im

Vergleich zur bisherigen Grenzregelung insoweit erweitert worden, als ein Tausch von Grundstücken oder Grundstücksteilen nicht nur zwischen unmittelbar aneinandergrenzenden Grundstücken vorgenommen werden kann, sondern auch unter Einbeziehung weiterer Grundstücke, die in enger Nachbarschaft liegen. Da sich die Ermächtigungsgrundlage materiell nur im Sinne einer Erweiterung des Anwendungsbereichs des vereinfachten Verfahrens geändert habe, sei die alte Rechtsverordnung von 1993 mit der neuen Gesetzeslage auch nicht unvereinbar.

Solange noch keine Anpassung der Umlegungsausschussverordnung an das geltende Bundesrecht erfolgt sei, dürften die in den Gemeinden gebildeten Umlegungsausschüsse somit auch vereinfachte Umlegungen durchführen.

Materiell dürften die in den Gemeinden gebildeten Umlegungsausschüsse neben den Umlegungen allerdings nur solche vereinfachten Umlegungen durchführen, die nicht über den Anwendungsbereich der bisherigen Grenzregelungen hinausgehen, denn von der erweiterten Ermächtigungsgrundlage wurde in Sachsen noch kein Gebrauch gemacht. Die Umlegungsausschüsse dürften daher nur solche vereinfachten Umlegungen durchführen, die den Tausch unmittelbar benachbarter Grundstücke vorsehen. Soweit der Tausch nicht unmittelbar benachbarter Grundstücke im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, besitze der Umlegungsausschuss mangels Umsetzung der Ermächtigungsgrundlage hierzu keine materielle Befugnis. Beschlüsse des Umlegungsausschusses über die vereinfachte Umlegung nach § 82 BauGB seien in diesen Fällen rechtswidrig.

Nach der Darstellung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern erschöpft sich der im Vergleich zur bisherigen Grenzregelung erweiterte Anwendungsbereich der vereinfachten Umlegung darin, dass ein Flächentausch nicht nur zwischen unmittelbar aneinandergrenzenden Grundstücken möglich ist, sondern auch zwischen Grundstücken, die in enger Nachbarschaft zueinander liegen. Mit dieser Neuerung wird eine wichtige Anwendungsvoraussetzung zweifellos deutlich weniger restriktiv ausgestaltet, als dies noch bei der bisherigen Grenzregelung der Fall war.

Entscheidend für die Erweiterung des Anwendungsbereichs der vereinfachten Umlegung im Vergleich zur bisherigen Grenzregelung war jedoch in erster Linie die Angleichung des Verfahrenszwecks an jenen der Umlegung: Gemäß § 80 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist die vereinfachte Umlegung eine Umlegung im Sinne des § 45 BauGB und keine erweiterte Grenzregelung (Reuter 2007, Reinhardt 2007a).

Der Unterschied zur bisherigen Grenzregelung besteht materiell eben nicht nur im Einbezug von in enger Nachbarschaft liegenden Grundstücken oder Teilen von Grundstücken in den Tauschvorgang, sondern in dem von der Umlegung übernommenen Neuordnungszweck, nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu schaffen (Reuter 2007).

Demgegenüber bezweckte die bisherige Grenzregelung lediglich die Herbeiführung einer ordnungsmäßigen Bebauung einschließlich Erschließung oder die Beseitigung baurechtswidriger Zustände. Für eine erweiternde Auslegung des Begriffs der »Ordnungsmäßigkeit« im alleinigen Sinne der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit blieb kein Raum. Eine bereits gegebene ordnungsmäßige Bebauung eines Grundstücks oder dessen wirtschaftliche Nutzbarkeit zu verbessern, lag somit bereits außerhalb der legalen Grenzregelungsziele (BGH 1997). Der Umlegungszweck ist mit den Zweckbestimmungen der bisherigen Grenzregelung somit nicht vergleichbar (Reuter 2007).

Nach Auffassung von Reuter (Reuter 2007) ist § 1 Abs. 3 der sächsischen Umlegungsausschussverordnung genau aus diesem Grunde obsolet und kann – entgegen der Auffassung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern – auch nicht auf eine auf die bisherige Grenzregelung materiell reduzierte vereinfachte Umlegung angewendet werden.

Für Kolenda (Kolenda 2005) sind die landesgesetzlichen Durchführungsverordnungen, die – wie die sächsische Umlegungsausschussverordnung – bestimmen, dass die nach § 46 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB gebildeten Umlegungsausschüsse Grenzregelungsverfahren durchführen können, auf die vereinfachte Umlegung schon nach dem eindeutigen Wortlaut nicht anwendbar.

Es darf daher davon ausgegangen werden, dass § 1 Abs. 3 der sächsischen Umlegungsausschussverordnung derzeit keine tragfähige Grundlage für die Übertragung der Durchführung vereinfachter Umlegungsverfahren auf den Umlegungsausschuss darstellt.

2 Übertragung der Zuständigkeit nach § 80 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Weitgehend unstrittig dürfte sein, dass das EAG Bau am 20.07.2004 *bundesweit* in Kraft getreten ist, so dass gemäß § 80 Abs. 1 Satz 1 BauGB die *Gemeinde* eine Umlegung – auch ohne vorherige Änderung der Durchführungsverordnung zum BauGB – als vereinfachte Umlegung durchführen kann, sofern die entsprechenden Voraussetzungen dafür vorliegen.

Die Gemeinde als rechtsfähige Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts handelt durch ihre Organe. Nach § 1 Abs. 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) verfügt die Gemeinde mit dem Gemeinderat und dem Bürgermeister über zwei Organe.

Weil der Freistaat Sachsen auf der Grundlage des § 46 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Gemeinden in § 1 Abs. 1 Satz 1 der sächsischen Umlegungsausschussverordnung vom 06.04.1993 dazu verpflichtet, zur Durchführung einer Umlegung einen Umlegungsausschuss zu bilden, haben in den Gemeinden bei Inkrafttreten des EAG Bau bereits Umlegungsausschüsse bestanden.

Der Umlegungsausschuss ist ein gemeindlicher Ausschuss besonderer Art (BGH 1987), organisatorisch zwar weitgehend verselbständigt, dennoch aber seinem Rechts-

charakter nach ein auf bundesrechtlicher Grundlage beruhendes *Organ der Gemeinde*, welches an Weisungen des Gemeinderats oder an Erklärungen der Gemeindeverwaltung (Bürgermeister) nicht gebunden ist (BGH 1966, 1981, 1990).

Die rechtliche Konstruktion des § 46 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist dabei so gewählt, dass die Gemeinde Trägerin des Umlegungsverfahrens bleibt, und zwar mit der Maßgabe, dass die Gemeinde durch ihr Organ »Umlegungsausschuss« handelt (Otte 2005). Die Entscheidungen des Umlegungsausschusses berechtigen und verpflichten die Gemeinde, weil der Umlegungsausschuss keine eigene Rechtspersönlichkeit besitzt (BGH 1981).

Dies spricht dafür, dass es den Gemeinden im Rahmen ihrer Selbstverwaltungshoheit freisteht, vereinfachte Umlegungsverfahren auf bereits gebildete Umlegungsausschüsse nach § 80 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur selbständigen Durchführung zu übertragen, ohne dass es hierzu einer ausdrücklichen landesrechtlichen Legitimierung bedürfte (Kolenda 2005, Reuter 2007). Für entsprechend handelnde Gemeinden hätte dann eine Angleichung der sächsischen Umlegungsausschussverordnung an die aktuelle Gesetzeslage lediglich klarstellenden Charakter (Reuter 2007).

Dies deckt sich mit der Rechtsauffassung in Nordrhein-Westfalen. Der Vermessungsausschuss des Landkreistages NRW (LKT NRW) hatte in seiner Sitzung vom 29.11.2004 die Geschäftsstelle des LKT NRW beauftragt, eine Klärung über die Frage herbeizuführen, ob die vereinfachte Umlegung, wie früher die Grenzregelung, den Umlegungsausschüssen zur selbständigen Durchführung übertragen werden kann, ohne dass die Durchführungsverordnung zum BauGB geändert wird.

Das seinerzeit angefragte Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen hat sich für die Übertragung der Verfahren nach den §§ 80–84 BauGB (vereinfachte Umlegung) auf die Umlegungsausschüsse ausgesprochen. Es erachtete eine solche Übertragung bereits vor Anpassung der Durchführungsverordnung zum BauGB als zulässig. Es sei jedoch beabsichtigt, § 8 DVO BauGB anlässlich der nächsten Änderung der Durchführungsverordnung redaktionell anzupassen (Landkreistag Nordrhein-Westfalen 2005), so geschehen mit Art. 1 Nr. 6 der Vierten Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 27.09.2005.

Eine solche Anpassung hätte demnach für eine vorzeitige Übertragung der vereinfachten Umlegung durch die Gemeinde auf den Umlegungsausschuss nachträglich nur eine klarstellende bestätigende Bedeutung (Otte 2006).

3 Analoge Zuständigkeit für Boden- neuordnungsverfahren nach BoSoG

Die Einschätzung, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung dem Umlegungsausschuss Aufgaben zur selbständigen Erledigung übertragen darf,

ohne dass es hierzu einer ausdrücklichen Rechtsgrundlage bedarf, findet zudem in der Zuständigkeitsregelung des Bodensonderungsgesetzes (BoSoG) eine Stütze.

§ 1 BoSoG definiert den Anwendungsbereich des Gesetzes. Danach lassen sich die verschiedenen Typen von Bodensonderungsverfahren in eine Gruppe mit Feststellungswirkung (grafische Festlegung unvermessenen Eigentums oder unvermessener Nutzungsrechte, Vollzug des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes) und in eine Gruppe mit Gestaltungswirkung (ergänzende und komplexe Bodenneuordnung) einteilen (Schmidt-Räntsch und Marx 1994).

Daher sieht § 10 Satz 1 BoSoG eine gespaltene Zuständigkeit vor: Für die Bodensonderungsverfahren mit Feststellungswirkung soll die für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständige Behörde zuständig sein. Dagegen sollen für die mit Gestaltungswirkung versehenen Verfahren der ergänzenden und komplexen Bodenneuordnung nicht die Katasterbehörden, sondern die Kommunen zuständig sein (Schmidt-Räntsch und Marx 1995).

Für die Sonderzuständigkeit bei der Bodenneuordnung war ausschließlich die Nähe der Bodenneuordnung zum Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch bestimmend, wo die Gemeinde gemäß § 46 BauGB Umlegungsstelle ist (BT-Drs. 12/5553, Thöne 1994, Czub 2002).

Es ist der Gemeinde freigestellt, die Dienststelle ihrer Verwaltung zu bestimmen, welche die Bodenneuordnung durchführen soll (BT-Drs. 12/5553, Thöne 1994).

Nach *Schmidt-Räntsch/Marx* (1994) kann das auch der Umlegungsausschuss sein, solange dieser ein Organ der Gemeinde ist. Für *Spieß* (1998) bietet es sich sogar an, mit dieser Aufgabe den Umlegungsausschuss zu betrauen, wenn ein solcher besteht. *Thöne* (1994) schließlich geht davon aus, dass die beauftragte Dienststelle im Regelfall wegen ihrer Fachkompetenz die Umlegungsstelle sein wird.

Das OLG Dresden (OLG Dresden 1999) hat bestätigt, dass auch der Umlegungsausschuss als Sonderungsbehörde fungieren kann. In dem zu entscheidenden Fall hatten die Antragsteller den Sonderungsbescheid u. a. mit der Begründung angegriffen, der Umlegungsausschuss der Stadt Leipzig habe den Sonderungsbescheid als unzuständige Behörde erlassen. Hierzu führt das OLG Dresden Folgendes aus:

»Nach § 10 Satz 1 BoSoG ist für die hier nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BoSoG vorliegende ergänzende Bodensonderung die Gemeinde zuständig, also zunächst die Stadt Leipzig als Gebietskörperschaft. Welche der von der Stadt Leipzig organisatorisch gebildeten behördlichen Untergliederung für die Sonderung zuständig ist, regelt das Gesetz nicht. Im Gesetzgebungsverfahren ist zwar erwogen worden, eine Zuständigkeit der Umlegungsstelle zu bestimmen, aber letztendlich hat es der Gesetzgeber in das Ermessen der zuständigen Gemeinde gestellt, welche Stelle ihrer Verwaltung diese Aufgabe übernehmen soll.«

Aus dieser Zuständigkeitsregelung haben die Gerichte den Schluss gezogen, dass in den Verfahren nach dem BoSoG die Gemeinden stets Beteiligte am gerichtlichen

Verfahren sind, und zwar auch dann, wenn bei ihnen Umlegungsausschüsse eingerichtet worden sind und diese die Sonderungsbescheide auch erlassen (Czub 2002).

4 Übertragung der Zuständigkeit nach § 80 Abs. 5 Satz 2 BauGB

Auch wenn das Baugesetzbuch außerhalb der Ermächtigungsnorm des § 80 Abs. 5 Satz 1 BauGB keine ausdrückliche Befugnis der Gemeinde zur Übertragung der vereinfachten Umlegung auf den Umlegungsausschuss vorsieht, dürfte eine solche auf der Grundlage von § 80 Abs. 1 Satz 1 BauGB dennoch zulässig sein.

Darüber hinaus eröffnet § 80 Abs. 5 Satz 2 BauGB i. V. m. § 46 Abs. 4 Satz 1 BauGB der Gemeinde die Möglichkeit, ihre Befugnis zur Durchführung der vereinfachten Umlegung für das Gemeindegebiet oder Teile desselben auf die Flurbereinigungsbehörde oder eine andere geeignete Behörde zu übertragen.

Im Gesetzgebungsverfahren zur BBauG-Novelle von 1976 wurde vom Bundesrat ausdrücklich angeregt, in § 46 Abs. 4 BBauG die Worte »eine andere geeignete Behörde« durch die Worte »die Vermessungs-(Kataster)behörde« zu ersetzen. Die Bundesregierung hielt in ihrer Gegenäußerung aber eine derartige bundesrechtliche Einschränkung des Handlungsspielraums der Länder nicht für angebracht. (Nach dem früheren § 46 Abs. 4 BBauG war für den Übertragungsakt die Landesregierung oder die von ihr bestimmte Stelle auf Antrag der Gemeinde zuständig.) Der Bundestag hat sich dieser Auffassung angeschlossen (BT-Drs. 7/2496, Otte 2005).

§ 46 Abs. 4 Satz 1 BauGB erfasst somit generell auch die Teilnehmergeinschaft gemäß § 18 Flurbereinigungs-gesetz (FlurbG), und zwar unabhängig davon, ob und ggf. in welchem Umfang die Länder von der Ermächtigungsgrundlage des § 18 Abs. 2 FlurbG Gebrauch gemacht haben, der Teilnehmergeinschaft weitere Aufgaben und Befugnisse zu übertragen, die nach dem FlurbG der Flurbereinigungsbehörde zustehen.

Die Teilnehmergeinschaft zählt schon deshalb zu den »anderen geeigneten Behörden« i. S. d. § 46 Abs. 4 Satz 1 BauGB, weil es sich bei ihr um eine zum Erlass von Verwaltungsakten berechnete, öffentlich-rechtliche Körperschaft handelt, so dass sie eine Behörde i. S. d. § 1 Abs. 4 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) ist (BT-Drs. 10/4630, Otte 2005).

Somit ist auch der Umlegungsausschuss, der Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahrnimmt sowie mit hinreichender organisatorischer Selbständigkeit und in eigener Zuständigkeit zum Handeln mit Außenwirkung legitimiert ist, Behörde i. S. d. Verwaltungsverfahrensgesetz und der Verwaltungsgerichtsordnung (Schriever 1993, Otte 2005). Die Übertragung der vereinfachten Umlegung auf den Umlegungsausschuss einer Nachbargemeinde dürfte somit von § 80 Abs. 5 Satz 2 BauGB abgedeckt sein, und zwar selbst dann, wenn eine lan-

desrechtliche Rechtsverordnung zur Durchführung der vereinfachten Umlegung nicht besteht.

Aus der Regelung des § 80 Abs. 5 Satz 2 BauGB kann aber nicht entnommen werden, dass die Gemeinde die Aufgabe der vereinfachten Umlegung auf ebendieser Grundlage ausschließlich auf die Behörde eines anderen Rechtsträgers übertragen darf, wie dies z. B. bei der Flurbereinigungsbehörde oder der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Behörde regelmäßig der Fall sein wird.

Kolenda (2005) hält es daher für möglich, dass die Gemeinde ihre aus § 80 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeleitete Befugnis zur Durchführung vereinfachter Umlegungsverfahren auf der Grundlage des § 80 Abs. 5 Satz 2 BauGB i. V. m. § 46 Abs. 4 Satz 1 BauGB auch auf den eigenen Umlegungsausschuss als »andere geeignete Behörde« übertragen darf.

Das Land Rheinland-Pfalz hat seine Landesverordnung über die Umlegungsausschüsse vom 26.03.1981, geändert durch Verordnung vom 18.03.1997, bisher noch nicht an das EAG Bau angepasst. Es existiert jedoch bereits ein entsprechender Änderungsentwurf, der vorsieht, dass den Umlegungsausschüssen die Durchführung vereinfachter Umlegungsverfahren übertragen werden soll. Bis zu diesem Zeitpunkt werden in Rheinland-Pfalz die vereinfachten Umlegungen auf der Basis des § 80 Abs. 5 Satz 2 BauGB von den Umlegungsausschüssen durchgeführt (Reinhardt 2007b), und dies ganz offensichtlich mit großem Erfolg: Im Zeitraum vom 01.07.2004 bis zum 15.05.2006 sind in Rheinland-Pfalz in 82 Fällen Umlegungen als vereinfachte Umlegungen durchgeführt worden (Reinhardt 2007a).

Dem Wortlaut der Ermächtigungsnorm des § 80 Abs. 5 Satz 1 BauGB nach zu urteilen, besteht der Inhalt der Ermächtigung für die Landesregierungen zudem lediglich darin, die Gemeinden zu *verpflichten*, sich bei der Durchführung vereinfachter Umlegungsverfahren der nach § 46 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB gebildeten Umlegungsausschüsse als Umlegungsstellen zu bedienen.

»Etwas nicht tun zu müssen« ist aber nicht gleichbedeutend mit »etwas nicht tun zu dürfen«: Macht eine Landesregierung von der Ermächtigung des § 80 Abs. 5 Satz 1 BauGB keinen Gebrauch und sieht somit von einer solchen Verpflichtung der Gemeinden ab, so ist dadurch nicht zugleich ausgeschlossen, dass die Gemeinden im Rahmen ihrer Selbstverwaltung im Wege des § 80 Abs. 1 Satz 1 BauGB oder § 80 Abs. 5 Satz 2 BauGB die Durchführung vereinfachter Umlegungsverfahren auf bereits bestehende Umlegungsausschüsse übertragen können (Kolenda 2005).

5 Gründe für die Institutionalisierung des Umlegungsausschusses

Bei Meinungsverschiedenheiten über die Auslegung der verschiedenen in § 80 BauGB enthaltenen Zuständig-

keitsregelungen darf auch insbesondere ihr eigentlicher Zweck nicht aus den Augen verloren werden.

In seiner Grundsatzentscheidung vom 22.05.2001 hat das Bundesverfassungsgericht (BVerfG 2001) eingeräumt, dass die Umlegung im Rahmen eines auch öffentlichen Interessen dienenden städtebaulichen Konzepts erfolgt, an dessen Verwirklichung durch Neuordnung der Grundstücke mit dem Ziel, deren plangerechte und zweckmäßige bauliche Nutzung zu ermöglichen, zugleich ein öffentliches Interesse besteht.

Es hat aber unmissverständlich klargestellt, dass das Instrument der Baulandumlegung in erster Linie auf den Ausgleich der privaten Interessen der Eigentümer gerichtet ist. Um den Anforderungen der Gewährleistung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) zu entsprechen, ist es Aufgabe der Umlegungsstelle, die Interessen der betroffenen Eigentümer im Verhältnis untereinander und im Verhältnis zu den mit der Umlegung verfolgten öffentlichen Interessen zu einem fairen Ausgleich zu bringen.

Um genau dies zu gewährleisten, hat bereits der Gesetzgeber des BBauG die Länder dazu ermächtigt, die Gemeinden zwar zu Trägern des Umlegungsverfahrens zu machen, sämtliche dort zu treffenden Entscheidungen aber einem besonderen, aus unabhängigen Mitgliedern bestehenden Gremium anzuvertrauen, das bei der Durchführung der Umlegung als Organ der Gemeinde fungiert (BT-Drs. III 1794, Otte 2005, Kolenda 2005).

Vor diesem Hintergrund darf die Frage gestattet sein, warum in Ländern, die von der Ermächtigung des § 80 Abs. 5 Satz 1 BauGB bisher (noch) keinen Gebrauch gemacht haben, insbesondere der nach § 46 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB gebildete, organisatorisch weitgehend selbstständige, von Interessenneutralität geprägte und mit Fachkompetenz ausgestattete Umlegungsausschuss für die Durchführung vereinfachter Umlegungsverfahren *nicht* in Betracht zu ziehen sein sollte.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass der Gesetzgeber des EAG Bau die für die interessenneutrale Durchführung vereinfachter Umlegungsverfahren geradezu prädestinierten Umlegungsausschüsse so lange von der Ausübung der Zuständigkeit abhalten wollte, bis die Länder ihre Durchführungsverordnungen der neuen Rechtslage angepasst haben.

6 Resümee

§ 80 BauGB enthält drei unterschiedliche Rechtsgrundlagen, die sich mit der Zuständigkeit für die Durchführung vereinfachter Umlegungsverfahren befassen. Soweit Länder noch keine entsprechenden Rechtsverordnungen nach § 80 Abs. 5 Satz 1 BauGB erlassen oder diese noch nicht an das EAG Bau angepasst haben, und somit eine diesbezügliche Übertragungspflicht der Gemeinden (noch) nicht besteht, kann davon ausgegangen werden, dass es den Gemeinden im Rahmen ihrer Selbstverwaltungshoheit freisteht, vereinfachte Umlegungsverfahren auf

der Grundlage des § 80 Abs. 1 Satz 1 BauGB oder § 80 Abs. 5 Satz 2 BauGB auf bereits nach § 46 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB gebildete Umlegungsausschüsse zur selbständigen Durchführung zu übertragen.

Eine nachträgliche Angleichung der landesrechtlichen Durchführungsverordnung nach § 80 Abs. 5 Satz 1 BauGB hätte dann für entsprechend handelnde Gemeinden keine konstitutive Wirkung, sondern lediglich deklaratorische Bedeutung (Kolenda 2005, Reuter 2007).

Quellenverzeichnis

- BGH, Urt. v. 17.02.1966 – III ZR 171/65, NJW 1966, S. 1267 ff.
 BGH, Urt. v. 27.04.1981 – III ZR 71/79, NJW 1981, S. 2122 ff.
 BGH, Urt. v. 12.03.1987 – III ZR 29/86, NJW 1987, S. 3260 ff.
 BGH, Urt. v. 13.12.1990 – III ZR 240/89, NJW 1991, S. 2011 ff.
 BGH, Urt. v. 20.03.1997 – III ZR 133/96, VR 1997, S. 384 ff.
 BT-Drs. III 1794, S. 14
 BT-Drs. 7/2496, S. 78, 87
 BT-Drs. 10/4630, S. 95 f.
 BT-Drs. 12/5553, S. 148
 BVerfG, Beschl. v. 22.05.2001 – 1 BvR 1512/97 – 1 BvR 1677/97, FuB 2001, S. 281 ff.
 Czub, H.-J.: Bemessung der Ankaufpreise und Entschädigung für den Rechtsverlust in den Gebieten des sog. komplexen Wohnungsbaus der ehem. DDR – Moratoriumszinsen und Bodensonderungsverfahren. ZOV 2002, S. 335–343.
 Kolenda, R.: Die vereinfachte Umlegung im Baugesetzbuch – eingeführt durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau). ZfBR 2005, S. 538–543.
 Landkreistag Nordrhein-Westfalen, Rundschreiben vom 01.04.2005, Az.: 61.10.00 FS/Schm.
 OLG Dresden, Beschl. v. 13.12.1999 – 3 W 1583/98, VIZ 2000, S. 300 ff.
 Otte, E., in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger: BauGB, § 46, Rdnr. 18, 22, 38, 42, 46, 77. Lfg. April 2005, Verlag C.H. Beck.
 Otte, E., in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger: BauGB, § 80, Rdnr. 34a, 81. Lfg. Juli 2006, Verlag C.H. Beck.
 Reinhardt, W.: Praktische Erfahrungen mit der vereinfachten Umlegung. Vortrag im 543. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin »Baulandbereitstellung durch Umlegung/Flächenmanagement« vom 07. bis 09. Mai 2007 in Berlin.
 Reinhardt, W.: Information vom 04.06.2007 zur Zuständigkeit rheinland-pfälzischer Umlegungsausschüsse für die Durchführung vereinfachter Umlegungsverfahren.
 Reuter, F.: Stellungnahme vom 06.05.2007 zur Zuständigkeit sächsischer Umlegungsausschüsse für die Durchführung vereinfachter Umlegungsverfahren.
 Sächsisches Staatsministerium des Innern: Erlass vom 12.04.2007, Az.: 41-2505.60/3.
 Schmidt-Räntsch, J., Marx, W.: Bodensonderung in den neuen Bundesländern. DtZ 1994, S. 354–359.
 Schmidt-Räntsch, J., Marx, W., in: Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz: Kommentar zum Sachenrechtsbereinigungsgesetz, § 10 BoSoG, Rdnr. 2, 4. Grundwerk 1995, Verlag für die Rechts- und Anwaltspraxis.
 Schriever, H., in: Brügelmann: Baugesetzbuch, § 46, Rdnr. 93, 21. Lfg. Juni 1993, Verlag W. Kohlhammer.
 Spieß, G.: Grundstücksneuordnung nach dem Bodensonderungsgesetz. NJW 1998, S. 2553–2559.
 Thöne, K.-F., in: Eickmann: Sachenrechtsbereinigung, § 10 BoSoG, Rn. 2, 3. 1. Lfg. November 1994, Verlag RWS.

Anschrift des Autors

Dipl.-Ing. Wilhelm-Ulrich Gerke
 Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung
 04092 Leipzig
 wilhelm.gerke@leipzig.de