

# Die umlegungsbedingte Beseitigung von Gebäuden und baulichen Anlagen nach § 59 Abs. 8 BauGB

Jürgen Goldschmidt

## Zusammenfassung

Die rechtssichere Anwendung der Beseitigungsregelung für bauliche Anlagen innerhalb eines amtlichen Baulandumlegungsverfahrens erfordert eine hohe Sachkenntnis. Es sind viele rechtliche Besonderheiten hierbei zu beachten. Dies gilt insbesondere für den Bestandsschutz, die Wertermittlung und die Entschädigungsregelungen. Es bieten sich zum Vollzug des Umlegungsplans in diesen Fällen spezielle Begleitverträge an.

## Summary

*The legally compliant implementation of the arrangements for disposal of buildings within an official land tenure requires a high skill. It must be observed many lawfully peculiarities here. This particularly applies to the protection of structural condition, the valuation and the compensation arrangements. It offers the settlement of the apportionment plan in these cases, special assistance contracts.*

**Schlüsselwörter:** Umlegung, Beseitigung von Gebäuden, Bebauungsplan, Bestandsschutz, Abwägung, Entschädigung, Wertermittlung

## 1 Einleitung

Innerhalb eines amtlichen Umlegungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB kann die Beseitigung von vorhandenen Gebäuden oder baulichen Anlagen zur Neuordnung bzw. Neugestaltung eines Gebietes notwendig werden (s. Abb. 1). Das Umlegungsrecht enthält dazu eine spezielle Regelung im § 59 Abs. 8 BauGB. Diese wurde durch das Gesetz zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I, S. 2221) eingeführt. Durch das Gesetz zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien (EAG Bau) vom 22.6.2004 (BGBl. I, S. 1359) wurde klargestellt, dass die Anwendung der Vorschrift nur »im Geltungsbereich eines Bebauungsplans« zulässig ist. Die umlegungsbedingte Beseitigungsregelung ist als Duldungspflicht des Eigentümers ausgestaltet. Zu ihrer rechtssicheren Anwendung müssen insbesondere Bestandsschutzfragen, Abwägungsfragen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, Entschädigungsgrundsätze aber auch Wertermittlungsfragen bedacht werden. Von besonderer Bedeutung ist dabei das Verhältnis vom Bebauungsplan zum Umlegungsplan. Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass bei dieser speziellen Umlegungs-beseitigungsregelung Abgrenzungsprobleme zum städtebaulichen Rückbau- und Entsiegelungsgebot (§ 179 BauGB) und zu den



Abb. 1: Umlegungsbedingte Beseitigung eines leer stehenden Gebäudes

landesrechtlichen Beseitigungsanordnungen nach dem Bauordnungsrecht bestehen können.

Auch wenn das Gebot nach § 59 Abs. 8 BauGB in der Umlegungspraxis bisher eine eher untergeordnete Rolle spielte, kann seine Bedeutung zukünftig zunehmen, da die kommunalen Planungen im Rahmen der ressourceneffizienten und klimagerechten Stadtentwicklung immer stärker auf die Innenentwicklung ausgerichtet werden (Kötter et al. 2015). Die umlegungsbedingte Beseitigung kann insbesondere im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen zur Behebung von Substanz- oder Funktionschwächen (§§ 136 ff. BauGB; Goldschmidt und Taubenek 2006), bei Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen (Konversion; Goldschmidt 2016), bei Umstrukturierungsmaßnahmen oder auch der Nachverdichtung von städtischen Flächen (vgl. § 13a Abs. 1 BauGB) sowie bei Stadtumbaumaßnahmen als Reaktion auf erhebliche städtebauliche Funktionsverluste (§§ 171a ff. BauGB) Anwendung finden. Die Sanierungsmaßnahmen oder Stadtumbaumaßnahmen nach dem BauGB können hierbei als Maßnahmenkombinationen mit der Umlegung durchgeführt werden (Otte 2015a; Goldschmidt und Taubenek 2012a). Aber auch bei Erschließungsumlegungen oder bei Außenbereichsumlegungen mit einem einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) kann eine Notwendigkeit der Beseitigung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb eines amtlichen Umlegungsverfahrens bestehen. Grundsätzlich nicht anwendbar ist die umlegungsbedingte Beseitigungsvorschrift im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), im Außenbereich (§ 35 BauGB), beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) sowie im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff. BauGB).

## 2 Inhalt der Beseitigungsregelung nach § 59 Abs. 8 BauGB

Sofern die Umlegung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durchgeführt wird, sind im Umlegungsplan die Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen zu bezeichnen, die dem Bebauungsplan widersprechen und der Verwirklichung der im Umlegungsplan in Aussicht genommenen Neugestaltung (§ 66 Abs. 2 BauGB) entgegenstehen (§ 59 Abs. 8 Satz 1 BauGB). Notwendige Voraussetzungen für die Anwendung der Vorschrift sind demnach ein rechts gültiger Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 oder 3 BauGB (Otte 2015b), ein Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans und dass diese baulichen Anlagen der umlegungsbedingten Neugestaltung des Umlegungsgebietes entgegenstehen (Neugestaltungswiderspruch). Alle Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein, damit die Vorschrift Anwendung finden kann.

Von der Regelung erfasst werden Gebäude (darunter zählen auch Schuppen, Gewächshäuser, Ställe, Garagen u. a.) oder sonstige bauliche Anlagen. Der Begriff »sonstige bauliche Anlagen« umfasst zum Beispiel Einfriedungen, Wege, befestigte Flächen, Parkplätze, Mauern oder technische Anlagen. Die Begriffe »Gebäude« oder »sonstige bauliche Anlagen« (im nachfolgenden nur noch als bauliche Anlagen bezeichnet) haben eine eigenständige umlegungsrechtliche Bedeutung und sind nicht vollständig deckungsgleich mit dem Begriff der »baulichen Anlage« nach § 29 BauGB oder dem der Landesbauordnungen (Schriever 2014a). Unerheblich dabei ist, ob sich die vorhandenen baulichen Anlagen in Bezug auf den Bodenwert werterhöhend auswirken oder nicht (vgl. § 60 Satz 1 BauGB).

Nach § 59 Abs. 8 Satz 2 BauGB haben die Eigentümer und die sonstigen Nutzungsberechtigten (Mieter, Pächter oder Inhaber von Nutzungsrechtsverhältnissen) die Beseitigung der im Umlegungsplan bezeichneten baulichen Anlagen zu dulden. Die Pflicht zur Beseitigung ist als Duldungspflicht der Eigentümer ausgestaltet (bzw. der Verfügungsberechtigten; vgl. § 200 Abs. 2 BauGB) und als Aufgabe der Gemeinde zugewiesen (§ 59 Abs. 8 Satz 2 i. V. m. § 72 Abs. 2 BauGB), die auch im Allgemeinen die Kosten der Beseitigung zu tragen hat. Die in diesen Fällen erforderliche Beteiligung der Betroffenen ist aufgrund der Einbindung der umlegungsbedingten Beseitigungsregelung in das Bebauungsplan- und das Umlegungsverfahren umfassend gesichert (vgl. dazu § 3 Abs. 1 BauGB; § 47 Abs. 1 Satz 1 BauGB; § 66 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

## 3 Bestandsschutzfragen

Formell und materiell rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Der baurechtliche Bestandsschutz gewährt das Recht des Eigentümers eines Grundstücks, eine nach früherem materiellen Recht rechtmäßige, aber mit dem späteren neueren Baurecht nicht mehr vereinbare bauliche Anlage in ihrem Bestand zu halten und wie bisher zu nutzen (BVerwG 1966). Der Bestandsschutz ist demzufolge das Resultat einer Kollisionslage zwischen den Bestandsinteressen des Eigentümers und den sich verändernden rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnissen (vgl. Abb. 1). Der einmal erlangte Bestandsschutz kann allerdings auch erlöschen (s. Abb. 2). Der

mäßige, aber mit dem späteren neueren Baurecht nicht mehr vereinbare bauliche Anlage in ihrem Bestand zu halten und wie bisher zu nutzen (BVerwG 1966). Der Bestandsschutz ist demzufolge das Resultat einer Kollisionslage zwischen den Bestandsinteressen des Eigentümers und den sich verändernden rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnissen (vgl. Abb. 1). Der einmal erlangte Bestandsschutz kann allerdings auch erlöschen (s. Abb. 2). Der



Abb. 2: Bauliche Anlage ohne Bestandsschutz

Bestandsschutz endet u. a. durch Identitätsverlust (wie z. B. Verfall, Zerstörung, identitätsvernichtende Eingriffe), Nutzungsaufgabe, Nutzungsänderungen, Funktionsänderungen, Zeitablauf oder Rückgabe der Baugenehmigung (Goldschmidt 2011).

Nach dem Gesetzeswortlaut des § 59 Abs. 8 BauGB können sowohl bestandsgeschützte aber auch nicht (mehr) bestandsgeschützte bauliche Anlagen unter den Anwendungsbereich fallen. Im Fall von bestandsgeschützten baulichen Anlagen werden Eingriffe in einen eigentumsrechtlich geschützten Sachbestand zugelassen (Bestandsgarantie nach Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG). Die Bestandsgarantie fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten (BVerfG 2002). Die Beseitigung einer formell und materiell rechtmäßigen, aber planwidrigen baulichen Anlage ist eine verkürzte Enteignungsregelung (im Fall des § 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB: h. M. Krautberger/Stüer 2013; a. A. Stock 2015), die notwendigerweise die entsprechenden Entschädigungsregelungen enthalten muss (vgl. dazu § 60 und § 61 BauGB).

Das vorgelagerte Bebauungsplanverfahren und die Umlegung selbst stellen sich als Inhalts- und Schrankenbestimmung nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG dar (BVerfG 2001). Gerade die Eigentümerinteressen sind deshalb besonders zu berücksichtigen. Es ist allerdings zulässig, innerhalb des einheitlichen Umlegungsverfahrens einzelne Maßnahmen anzuordnen und durchzuführen, die rechtlich als Enteignung zu qualifizieren sind (BGH 1980). Deshalb handelt es sich im Fall des § 59 Abs. 8 BauGB nicht um eine isolierte förmliche Enteignung im Sinne

der §§ 85 ff. BauGB, sondern um eine in das Umlegungsverfahren eingebettete Regelung, sodass die Voraussetzungen der förmlichen Enteignung nach §§ 85 ff. BauGB im Rahmen des Umlegungsverfahrens nicht nachzuweisen sind (Otte 2010). Es sind enteignende Einzelmaßnahmen im Rahmen der Gesamtmaßnahme Umlegung (Otte 2010).

Dennoch sind Bestandsschutzgrundsätze zwingend bei der Aufstellung des Bebauungsplans und des darauf aufbauenden Umlegungsplans zu beachten, wenn die umlegungsbedingte Beseitigungsvorschrift rechtssicher Anwendung finden soll. Die Überwindung des Bestandsschutzes ist nur in engen Grenzen möglich. Da es sich bei einer Beseitigung von bestandsgeschützten baulichen Anlagen um einen gravierenden Eingriff handelt, bedarf es umso mehr der Rechtfertigung durch die Gemeinwohlbelange (Roller 2010), wobei die vorhandenen privaten Belange, wie z. B. die Existenzsicherung des Eigentümers, bei der Beurteilung eine gewichtige Rolle spielen (Stadler 2001). Der Bestandsschutz kann einfacher überwunden werden, wenn eine wirtschaftliche oder auch existenzsichernde Schutzwürdigkeit der baulichen Anlage fehlt (BVerwG 1973).

## 4 Der Bebauungsplan als Voraussetzung

### 4.1 Allgemeines

Ein rechtswirksamer Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 oder auch nach § 30 Abs. 3 BauGB ist Anwendungs Voraussetzung für die umlegungsbedingte Beseitigungsregelung. Die Umlegungsbebauungspläne können hierbei auch im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) oder als Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) aufgestellt werden.

Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug dieses Gesetzbuchs erforderliche Maßnahmen (§ 8 Abs. 1 BauGB). Eine erforderliche Maßnahme im Sinne des Gesetzes kann die Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB einschließlich der umlegungsbedingten Beseitigung von baulichen Anlagen nach § 59 Abs. 8 BauGB sein.

Besondere Bedeutung hat dabei die Bestandsaufnahme der baulichen Anlagen bei der Überplanung eines ganz oder teilweise bereits bebauten Gebietes (OVG Münster 1993). Für die konkrete Planung ist durch eine Bestandsaufnahme in diesen Fällen die vorhandene Bebauung zu erfassen und zu bewerten. Eine sorgfältige Bestandsanalyse ist hier erforderlich, um die Bestandsinteressen der Eigentümer zu ermitteln und sachgerecht in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen (VGH München 2015), wobei eine bloße »Wegplanung« durch einen Bebauungsplan allerdings noch nicht den legalen Fortbestand der baulichen Anlage beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan muss nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich sein. Der Erforderlichkeitsgrundsatz ist u. a. verletzt, wenn ein Bebauungsplan nicht vollziehbar ist (BVerwG 2002). Nicht vollziehbar ist er, wenn z. B. ein notwendigerweise nachfolgendes Umlegungsverfahren aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht durchgeführt werden kann. Einzelheiten der Umlegung dürfen allerdings nicht zum Gegenstand der Abwägung gemacht werden (VGH Mannheim 2010).

### 4.2 Bedeutung der Eigentümerinteressen in der Abwägung

Nach § 2 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange vollständig zu ermitteln und zu bewerten. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet oder in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (BVerwG 1969). Zu den regelmäßig abwägungsbeachtlichen privaten Belangen gehört das durch die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Grundeigentum (BVerwG 1974). Eine Nichtberücksichtigung bzw. nicht ausreichende Berücksichtigung stellt einen Abwägungsausfall dar (VGH München 2015). Der Bestandsgarantie in Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG kommt in Hinblick auf die »Wegplanung« eine besondere Bedeutung zu (vgl. auch dazu die Bestandsschutzproblematik unter Kap. 3).

Die Frage, ob der Bebauungsplan die baulichen Anlagen überhaupt wirksam »wegplanen« kann, ist eine Frage der Rechtmäßigkeit und Wirksamkeit des Bebauungsplans und als Vorfrage zur Rechtmäßigkeit der Umlegung zu prüfen (Birk 2015).

Eine eventuell fehlerhafte Abwägung kann auch nicht im nachfolgenden Umlegungsverfahren geheilt oder gar insgesamt dorthin verlagert werden (VGH München 2011). Zu beachten ist, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplans eine über die planerische Abwägung des privaten Interesses am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Planungsgebietes hinausgehende Prüfung aller Enteignungsvoraussetzungen nicht erforderlich ist (BVerfG 1999).

### 4.3 Konflikttransfer und Berücksichtigung der Wechselwirkungen zwischen Bebauungsplan und Umlegungsverfahren

Eine amtliche Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB ist im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) nur zur Umsetzung der darin getroffenen Festsetzungen zulässig (BVerwG 2015). Dieser Sachverhalt ist allerdings nicht schematisch im Sinne einer einseitigen Abhängigkeit der Umlegung vom Bebauungsplan zu verstehen (Reidt 2014). Vielmehr bestehen Wechselwirkungen zwischen der Bebauungsplanung und der Planverwirklichung durch die Umlegung. Daher hat die Gemeinde bereits bei ihrer Planung mögliche Ergebnisse und auch die Grenzen einer Bodenordnung zu berücksichtigen (BGH 1976; BGH 1987; VGH Mannheim 1981; OVG Lüneburg 2007; VGH München 2011).

Jeder Bebauungsplan hat zudem grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden (BVerwG 2015). Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben (BVerwG 2013). Das Konfliktlösungsgebot auf Bebauungsplanebene schließt allerdings eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bebauungsplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln indes grundsätzlich nicht aus. Dies gilt insbesondere für einzelne Regelungen des Umlegungsverfahrens. Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung auf die Ebene des Planvollzugs sind allerdings überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offengelassene Interessenkonflikt in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird (BVerwG 1988; BVerwG, 2013).

Ob eine Konfliktbewältigung durch späteres Verwaltungshandeln gesichert oder wenigstens wahrscheinlich ist, hat die Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans prognostisch zu beurteilen, da es um den Eintritt zukünftiger Ereignisse geht. Ist insoweit bereits zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die künftige Entwicklung hinreichend sicher abschätzbar, so darf sie dem bei ihrer Abwägung Rechnung tragen (BVerwG 1994). Im Bebauungsplan nicht gelöste Konflikte, wie eventuelle Mietminderungen oder Entschädigungsregelungen für die Gebäude bzw. baulichen Anlagen, sind nach der gesetzgeberischen Konzeption erst im nachfolgenden Umlegungsverfahren zu behandeln (VGH München 2011).

Bildet ein unwirksamer Bebauungsplan die Grundlage eines Umlegungsplans, so zieht das auch in der Regel die Unwirksamkeit dieses Plans nach sich (BGH 1976).

Ein Umlegungsbeschluss (§ 47 Abs. 1 BauGB) ist allerdings nicht schon deshalb unwirksam, weil der ihm zugrunde liegende Bebauungsplan rechtskräftig für unwirksam erklärt worden ist. Es ist dann ausreichend, dass ein neuer Aufstellungsbeschluss besteht, mit dem die ursprünglichen Planungsziele weiterverfolgt werden, wenn

diese hinreichend verlässlich festgelegt sind (OLG Karlsruhe 2011).

### 4.4 Der Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans

Als Anwendungsvoraussetzung muss die bauliche Anlage »im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans« stehen (§ 59 Abs. 8 Satz 1 BauGB) und damit bei der Planverwirklichung zur Beseitigung anstehen. Dabei sind nur diejenigen Festsetzungen in Gebieten mit qualifizierten Bebauungsplänen (§ 30 Abs. 1 BauGB) entscheidend, die in dem für die Beurteilung der Zulässigkeit maßgeblichen Zeitpunkt wirksam vorhanden sind. Ist nur ein einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) vorhanden, bei dem sich die Zulässigkeit ergänzend nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB insoweit bestimmt, kommt es ebenfalls nur auf die Vereinbarkeit mit den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans an. Auf einen Widerspruch mit den Zulässigkeitsregeln des »im Übrigen« anzuwendenden § 34 BauGB oder § 35 BauGB kommt es hier nicht an.

Der Widerspruch zum Bebauungsplan beinhaltet die Überplanung und das »Wegplanen« von baulichen Anlagen. Das »Widersprechen« bezieht sich bei der Überplanung vor allem auf Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), ggf. auch auf die überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO). Hauptanwendungsfall werden die privaten Flächen sein. Allerdings ist nach dem Gesetzestext nicht ausgeschlossen, dass auch zukünftige öffentliche Flächen, die später von einer Bebauung freizuhalten sind, in diesen Anwendungsbereich fallen. Falls Flächen für öffentliche Zwecke festgesetzt sind, so z.B. für den Gemeinbedarf, als Verkehrs- und Versorgungsflächen, als Flächen für die Entsorgung und für Ablagerungen oder als öffentliche Grünflächen (vgl. § 9 Abs. 1 Nrn. 5, 11, 12, 14, 15 BauGB), und ist die bauliche Anlage mit der jeweiligen Festsetzung unvereinbar, kann auch dies ein Anwendungsfall des § 59 Abs. 8 Satz 1 BauGB sein. Auch aus Gründen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) können Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft oder für sonstige Ausgleichsflächen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 oder 25 BauGB) auf öffentlichen oder auch auf privaten Flächen erfolgen.

Die Frage, ob im Bebauungsplan die baulichen Anlagen rechtswirksam zur Verwirklichung der Neugestaltung im Rahmen der Überplanung »weggeplant« werden können, ist durch eine sachgerechte Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB), insbesondere unter Berücksichtigung der Bestandsschutzgrundsätze, zu ermitteln. Die Rechtsprechung ist in diesen Fällen in der Regel überwiegend sehr restriktiv. Beispielsweise ist nach dem OVG Lüneburg die »Wegplanung« eines Wohn- und Geschäftshauses zugunsten eines Parkplatzes ein Abwägungsmangel, weil

nicht berücksichtigt wurde, dass der Bebauungsplan aufgrund der fehlenden Enteignungstatbestände damit nicht vollziehbar und deshalb nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist (OVG Lüneburg 2009). Die Mitwirkungsbereitschaft und das Einverständnis des Eigentümers sind in diesen Fällen regelmäßig notwendig. Dazu bieten sich vertragliche Lösungen an, die auch im Rahmen der Umlegung von Bedeutung sein können. Falls ein Gewerbebetrieb umgesiedelt werden soll, ist weiterhin ein schlüssiges Konzept zur Umsiedlung zu entwickeln, das auch dann Bestandteil der Abwägung ist (OVG Münster 1999). Auch ist eine Überplanung einer Wohnbebauung, die sich »in Auflösung« befindet (überwiegend struktureller Leerstand), zum Zwecke einer Gewerbegebietserweiterung an den Bestandsschutzgrundsätzen zu beurteilen und daher nicht zulässig, weil die privaten Eigentümerinteressen nicht genügend berücksichtigt wurden (OVG Magdeburg 2008).

Nicht mehr bestandsgeschützte bauliche Anlagen können einfacher überplant werden. Bei diesen baulichen Anlagen, die den Bestandsschutz nie erlangt oder ihn verloren haben bzw. dieser auszulaufen droht (zum Beispiel durch Leerstand und Verfall), ist eine umfassende Bestandsaufnahme unerlässlich (ggf. durch ein Gutachten im Sinne des § 26 LVwVfG). So wurde das »Wegplanen« einer Industrieruine zum Zwecke der Schaffung von Parkflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) sowie einer öffentlichen Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 Nr. 15 BauGB) aufgrund einer mangelnden Bestandsaufnahme für rechtswidrig erklärt, da die Gemeinde nicht ohne nähere Ermittlungen davon ausgehen durfte, dass die vorhandenen Gebäude keinen Wert darstellen; dies stellt einen Abwägungsausfall dar (VGH München 2015). Falls konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine Nutzung in absehbarer Zeit dauerhaft aufgegeben wird (hier das Gelände einer Stahlbaufirma), wurde das »Wegplanen« nicht beanstandet (VGH Mannheim 2006). Eine Überplanung mit dem Ziel der »Wegplanung« von bereits leer stehenden Gebäuden eines Betriebes hat auch der VGH Kassel als zulässig erachtet (VGH Kassel 2001), ebenso das OVG Münster (OVG Münster 1994).

#### 4.5 Darstellung im Bebauungsplan; Begründung

§ 9 BauGB, die BauNVO und die weiteren Regelungen des BauGB kennen keine Festsetzungsmöglichkeiten oder Kennzeichnungsmöglichkeiten für zu beseitigende bauliche Anlagen. Diese Regelungen hierzu sind abschließend (BVerwG 2011). Allerdings lässt die Planzeichenverordnung (PlanzVO) nach § 2 Abs. 2 PlanzVO zu, dass die in der Anlage enthaltenen Planzeichen ergänzt werden können, soweit dies zur eindeutigen Darstellung des Planinhalts erforderlich ist. (Die PlanzVO 81 enthielt noch das Planzeichen Nr. 14.6: »Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete« (§ 10 Abs. 1

und 2 StBauFG)). Die Darstellung der zu beseitigenden baulichen Anlage kann nachrichtlich erfolgen, z. B. durch eine entsprechende Kennzeichnung und eine dazugehörige Erläuterung im Plan. Eine Rechtswirkung wird damit nicht erzeugt.

Dem Bebauungsplan ist nach § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen. In der Begründung sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen (§ 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB). Die Begründung ist zwar nicht Bestandteil des Bebauungsplans, sie soll aber die wesentlichen Elemente der Abwägung erkennen lassen und über die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials sowie die Gewichtung und Bewertung der Belange (§ 2 Abs. 3 BauGB) Auskunft geben (Stürer 2015). In die Begründung sind die Notwendigkeit des Bodenordnungsverfahrens und die der Beseitigung der baulichen Anlage(n) aufzunehmen (Otte 2015c). Die bauliche Anlage ist aufgrund des Bestimmtheitsgebotes dabei konkret zu beschreiben bzw. zu bezeichnen, auch wenn die Begründung nicht normativer Teil des Bebauungsplans ist. Mängel der Begründung können darauf hindeuten, dass Abwägungsmängel vorliegen (BVerwG 1986).

#### 4.6 Parallelverfahren

Aufgrund der Komplexität bei der Aufstellung eines Bebauungsplans als Voraussetzung für eine Bodenordnung und der vorhandenen Wechselwirkung zwischen dem Bebauungsplan und dem Umlegungsplan empfiehlt es sich, beide Pläne im Parallelverfahren zu entwickeln. Nach § 47 Abs. 2 Satz 1 BauGB kann das Umlegungsverfahren eingeleitet werden, auch wenn ein Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist. Da das BauGB das gesamte Verfahren, in dem die Bauleitplanung entworfen, ausgearbeitet und festgestellt wird, als Aufstellung bezeichnet, ist es für § 47 Abs. 2 Satz 1 BauGB ohne Belang, in welchem Abschnitt sich das Bauleitplanverfahren befindet. Allerdings muss vor dem Abschluss des Umlegungsverfahrens feststehen, wie das Umlegungsgebiet planungsrechtlich geordnet wird, weil sonst die Grundstücke bei der Neuzuteilung nicht sachgemäß bewertet werden können und die Eigentümer auch nicht darauf vertrauen können, dass die Nutzung ihrer Grundstücke, von der bei der Bildung der neuen Grundstücke im Umlegungsverfahren ausgegangen wird, rechtlichen Bestand haben wird (BGH 1987).

Werden nach einem vorliegenden Bebauungsplanentwurf bestandsgeschützte bauliche Anlagen zur Schaffung von Grün- und Freiräumen »weggeplant« und soll die Neugestaltung durch ein Umlegungsverfahren realisiert werden, dann ist ein bereits erfolgter Umlegungsbeschluss (§ 47 Abs. 1 BauGB) aufzuheben, weil die Privatnützigkeit der Umlegung nicht gegeben ist (OLG Hamm 2012).

#### 4.7 Planungsschaden und Übernahmeanspruch

Falls planungsschadensrechtliche Ansprüche (§§ 39 ff. BauGB), die z. B. durch Herabzonungen entstanden sind, geltend gemacht werden, so sind diese in einem gesonderten Verfahren getrennt von dem Umlegungsverfahren zu entschädigen (für einen Sanierungsbebauungsplan: Kleiber 2015a). Auch ein Übernahmeanspruch des bebauten Grundstückes kann nach § 40 Abs. 2 BauGB geltend gemacht werden, wenn und soweit es dem Eigentümer mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplans wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, oder wenn Vorhaben nach § 32 BauGB auf künftigen Gemeinbedarfsflächen nicht ausgeführt werden dürfen und dadurch die bisherige Nutzung einer baulichen Anlage aufgehoben oder wesentlich herabgesetzt wird.

### 5 Umlegungsplan und Beseitigung

#### 5.1 Allgemeines

Die Umlegung ist eine dem Vollzug des Bebauungsplans dienende Maßnahme (BGH 1987). Die Umlegung ist somit von der Planung abhängig; sie ist im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans ein planakzessorisches Instrument und dient dazu, den Grund und Boden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans so zu gestalten, dass dessen Verwirklichung möglich ist (Dieterich 2006; Breuer 2015). Der Umlegungsplan bedarf keiner Begründung (BGH 1991). Voraussetzung ist eine ordnungsgemäß durchgeführte Erörterung (Otte 2015d).

Auch wenn bereits auf der Ebene der Abwägung zum Bebauungsplan das »Wegplanen« der baulichen Anlage rechtlich zu bewerten ist, wird es notwendig sein, bei der Aufstellung des Umlegungsplans die umlegungsbedingte eigentumsrechtliche Erforderlichkeits- und Verhältnismäßigkeitsprüfung in Bezug auf den Eingriff in das Eigentum durchzuführen, da dafür erst das Umlegungsverfahren die abschließende Rechtsgrundlage schafft. Eine Entschädigung für den Rechtsverlust in Form der Geldabfindung ist die Konsequenz des enteignenden Tatbestandes in der Umlegung (§ 60 Satz 1 BauGB). Nach § 60 Satz 2 BauGB sind die Entschädigungsregelungen des Zweiten Abschnitts des Fünften Teils des BauGB (§§ 93 ff. BauGB) anzuwenden.

#### 5.2 Erörterung

Nach dem Zweck des Instituts der Erörterung (§ 66 Abs. 1 Satz 1 BauGB) sind alle Fragen zu erörtern, deren Entscheidung den Eigentümer rechtserheblich betreffen, gegen die ihm also später ein förmlicher Rechtsbehelf

zur Verfügung steht (Otte 2015e). Der Erörterung mit den Eigentümern kommt in der Umlegungspraxis eine zunehmende elementare Bedeutung zu (Voß/Weitkamp 2009), insbesondere dann, wenn Maßnahmen mit entschädigungsrechtlichen Konsequenzen vorgesehen sind. In einem Erörterungstermin, zu dem die Eigentümer ordnungsgemäß zu laden sind, könnten diese sich über die Neuordnungsmaßnahmen einschließlich der möglichen Beseitigungsvorstellungen sowie über die Festsetzung von Geldleistungen und die Grundlagen ihrer Berechnung erkundigen und dazu äußern, soweit sie ihre Grundstücke betreffen.

#### 5.3 Der Neugestaltungswiderspruch im Umlegungsplan

Als Anwendungsvoraussetzung für § 59 Abs. 8 BauGB genügt nicht allein ein »Widerspruch zum Bebauungsplan«, sondern der Neugestaltungswiderspruch innerhalb des Umlegungsplans muss hier hinzukommen (Otte 2015b). Der Neugestaltungswiderspruch kann sich insbesondere daraus ergeben, dass aufgrund der Neufestsetzung der Grundstücksgrenzen baurechtswidrige Zustände entstehen, die bauliche Anlage auf einem anderen Grundstück zweckmäßigerweise nicht zugeteilt werden soll oder dass vorhandene bauliche Anlagen einer zukünftigen Neubebauung entsprechend der Umstrukturierungsplanung oder der Neugestaltungsplanung nicht entsprechen und dabei der Grundstücksneubildung (bzw. dem Vollzug des Umlegungsplans) entgegenstehen.

Eine Überlagerung von städtebaulichen und umlegungsbedingten Beseitigungstatbeständen ist hierbei möglich. Nicht ausreichend für die Anwendung des § 59 Abs. 8 BauGB sind ausschließlich städtebauliche Gründe zur Beseitigung, wie z. B. vorhandene Missstände und Mängel an Gebäuden (vgl. § 177 Abs. 2 und 3 BauGB). Auch fallen bauliche Anlagen, die aufgrund landesrechtlicher Beseitigungsregelungen zum Abbruch anstehen, nicht in den Regelungsbereich des § 59 Abs. 8 BauGB (OLG Celle 2001).

#### 5.4 Bezeichnung der zu beseitigenden baulichen Anlagen im Umlegungsplan

Nach § 59 Abs. 8 Satz 1 BauGB muss die Umlegungsstelle im Umlegungsplan die baulichen Anlagen bezeichnen, die dem Bebauungsplan widersprechen und der Verwirklichung des Neuzustands nach § 66 Abs. 2 BauGB entgegenstehen und daher zu beseitigen sind. Die aus § 59 Abs. 8 BauGB resultierende Anweisung, zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Umlegungsplan zu bezeichnen, wurde allerdings weder in § 67 BauGB (Umlegungskarte) noch in § 68 BauGB (Umlegungsverzeichnis) geregelt (Otte 2015e). Die Form der Bezeichnung im Umlegungsplan nach § 59 Abs. 8 Satz 1

BauGB steht demnach im Ermessen der Umlegungsstelle. Sie muss jedoch dem Bestimmtheitsgebot genügen. Dies kann durch eine schlüssige Darstellung in der Umlegungskarte geschehen (Kenntlichmachung). Die Bezeichnung der abzubrechenden Anlagen muss dabei objektgenau auf die baulichen Anlagen bezogen erfolgen. Sofern eine derartige Bezeichnung in der Umlegungskarte nicht ausreichend ist, soll dies ergänzend durch eine Aufnahme in das Umlegungsverzeichnis erfolgen, wie z.B. Straße und Hausnummer sowie Gebäudeart und Zuordnung zu den jeweiligen Einwurfs- und Zuteilungsgrundstücken (Otte 2015e).

## 5.5 Duldungspflicht durch den Eigentümer

Die Bezeichnung der baulichen Anlagen im Umlegungsplan hat zur Folge, dass die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten die Beseitigung dieser baulichen Anlagen im Vollzug des Umlegungsplans durch die Gemeinde zu dulden haben (§ 59 Abs. 8 Satz 2 BauGB). Im Hinblick auf die Duldungspflicht der Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten müssen die Betroffenen aus dem Umlegungsverzeichnis ersichtlich sein und insoweit bei der Zustellung der Auszüge aus dem Umlegungsplan (§ 70 Abs. 1 BauGB) berücksichtigt werden. Auch dürfte es sinnvoll sein, im Umlegungsverzeichnis Angaben über den Zeitpunkt des Gebäudeabrisses zu machen (Otte 2015e). Mit dem Einverständnis des Eigentümers kann aufgrund einer Vorwegregelung nach § 76 BauGB die Beseitigung und ihre Duldung bereits vor Aufstellung des Umlegungsplans erfolgen.

## 5.6 Aufhebung von Rechten

Nach § 61 Abs. 1 Satz 1 BauGB können grundstücksgleiche Rechte sowie andere Rechte umlegungsbedingt gegen Entschädigung aufgehoben werden (§ 61 Abs. 2 BauGB). Dies kann bei einer Beseitigung von baulichen Anlagen notwendig werden. Soweit nicht die Umlegungsstelle gestaltend in die Rechte dinglich Berechtigter durch Aufhebung oder Änderung eingreift, sind sie zur Befriedigung ihrer Ansprüche auf die Geldabfindung bzw. den Minderwertausgleich des Eigentümers angewiesen (§ 63 Abs. 2 BauGB). Einigen sich Eigentümer und dinglich Berechtigte über ihre Anteile an der Geldabfindung bzw. den Minderwertausgleich nicht, kann die Umlegungsstelle diese gemäß § 65 BauGB nach §§ 118f. BauGB beim zuständigen Amtsgericht hinterlegen und von diesem verteilen lassen (Otte 2015f).

Auch eine Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über Wohn- oder Gewerberäume kann dann erforderlich sein, wenn entsprechende Gebäude infolge der Grundstücksneubildung beseitigt werden müssen. Die Regelungen über den Härteausgleich nach § 181 BauGB sind hier, falls erforderlich, anzuwenden (§ 61 Abs. 2

Satz 2, 2. Alt. BauGB). Da ein Bebauungsplan für das Umlegungsverfahren aufgestellt wurde, können auch die Vorschriften über den Sozialplan (§ 180 BauGB) Anwendung finden.

## 5.7 Entschädigung

### 5.7.1 Allgemeine Entschädigungsgrundsätze

§ 60 BauGB enthält die notwendigen Entschädigungsregelungen. Nach dieser Vorschrift geht es hier um den Wertverlust der baulichen Anlage, den ein Eigentümer durch die Duldung des Abbruchs erlitten hat. Entschädigungsrechtlich bedeutsam sind nach § 60 Satz 1, 1. Halbs. BauGB nur zu beseitigende bauliche Anlagen, wenn sie



Abb. 3: Wertmindernde Hütte im Außenbereich

einen über den Bodenwert hinausgehenden Verkehrswert haben. Das bedeutet, dass verkehrswertmindernde bauliche Anlagen (s. Abb. 3) nicht zu entschädigen sind.

Der Wertausgleich ist Bestandteil des Umlegungsverfahrens, allerdings außerhalb des Systems der Einwurfs- und Zuteilungswertermittlung. Nach § 60 Satz 2 BauGB sind die Entschädigungsregelungen des zweiten Abschnitts des Fünften Teils des BauGB anzuwenden. In § 95 Abs. 2 BauGB sind Reduktionsklauseln enthalten, die auch in der Umlegung anzuwenden sind. Im Rahmen der Umlegung sind Vorhaben und Vorgänge nach § 51 Satz 1 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 BauGB, die ohne Genehmigung der Umlegungsstelle durchgeführt worden sind, bei einer Entschädigung nicht zu berücksichtigen (§ 95 Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nichts anderes gilt für wertsteigernde Veränderungen, die bereits vor Einleitung der Umlegung während der Geltung einer Veränderungssperre ohne Genehmigung der Baugenehmigungsbehörde vorgenommen wurden (§ 95 Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Für befristet genehmigte bauliche Anlagen, Anpflanzungen oder Einrichtungen ist § 95 Abs. 3 Satz 2 BauGB zu beachten. Danach kann der Rückbau entschädigungslos erst nach Ablauf der Frist gefordert werden, ansonsten ist die Entschädigung nach dem Verhältnis der restlichen zu der gesamten Frist zu bemessen. Eine Bedeutung können auch

in bestimmten Fällen die Regelungen über Folgeschäden haben (§ 96 BauGB). Der Bewertungsstichtag für Geldabfindungen und -leistungen ist der Zeitpunkt der Aufstellung des Umlegungsplans (§ 60 Satz 2 BauGB i. V. m. § 95 Abs. 1 Satz 2 und § 66 Abs. 1 BauGB; vgl. dazu § 59 Abs. 2 Satz 3 BauGB). Gegebenenfalls ist der Tag des tatsächlichen Eigentumseingriffs für die Bemessung der Entschädigung erheblich, da die Rechtsprechung eine zeitnahe Bewertung fordert (BGH 1980).

Eventuelle Entschädigungen nach § 60 BauGB oder § 61 Abs. 2 BauGB sind im Umlegungsverzeichnis (§ 68 BauGB) zu vermerken (vgl. § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Härteausgleiche nach § 181 BauGB und § 95 Abs. 3 Satz 1 BauGB zählen ebenfalls zu den Geldleistungen nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (vgl. § 61 Abs. 2 Satz 2 BauGB; § 60 Satz 2 i. V. m. § 95 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der ggf. zu gewährende Härteausgleich erfolgt durch Beschluss der Umlegungsstelle (Schriever 2014c). Nicht zu den im Umlegungsverzeichnis aufzuführenden Geldleistungen nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gehören Planungsschäden nach §§ 39 ff. BauGB (Goldschmidt und Taubenek 2012b).

### 5.7.2 Wertermittlung

Die Höhe der Entschädigung bestimmt sich nach den Grundsätzen der Enteignungsentschädigung (§ 60 Satz 2 i. V. m. §§ 93 ff. BauGB). Die Entschädigung (§ 93 Abs. 1 BauGB) für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust bemisst sich nach dem Verkehrswert (§ 194 BauGB) des zu enteignenden Grundstücks oder sonstigen Gegenstandes der Enteignung (§ 95 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Verkehrswertermittlung der baulichen Anlage erfolgt nach der ImmoWertV auch unter Berücksichtigung der planungsrechtlich zulässigen Nutzbarkeit und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und wird in der Regel nach den normierten Verfahren erfolgen (Vergleichswert-, Ertragswert- oder Sachwertverfahren). Die ImmoWertV ist für die Gerichte allerdings nicht verbindlich; sie stellt aber eine brauchbare Hilfe bei der Entschädigungsbemessung dar (BGH 1995). Entschädigt wird der Wert der zu beseitigenden Anlage und eventuelle Folgeschäden. Eine Wertermittlung im Rahmen der Entschädigung für die bauliche Anlage, die sich aus einem isoliert ermittelten Wert einerseits des Bodenwertanteils des Einwurfsgrundstückes und andererseits aus dem Wert der baulichen Anlage zusammensetzt, ist nicht zulässig (Otte 2015g). Die Geldabfindung für die bauliche Anlage wird als Differenz aus dem Gesamtverkehrswert und dem reinen Bodenwertanteil ermittelt (Otte 2015h). Der Bodenwert selbst hat deshalb bei der Festsetzung der Entschädigungshöhe außer Betracht zu bleiben.

Eine möglicherweise unterlassene Instandhaltung der baulichen Anlage muss bei der Ermittlung des Gebäudewertanteils nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV berücksichtigt werden (Kleiber 2015b). Für untergeordnete bauliche Anlagen, die sich nicht verkehrswertmindernd auf den Boden auswirken (dies können z. B. Einfriedungen, Befes-

tigungen oder Schuppen sein), ist regelmäßig der Sachwert zu ermitteln und zu entschädigen (Schriever 2014b). Da nach § 61 Abs. 1 Satz 1 BauGB grundstücksgleiche Rechte sowie andere Rechte umlegungsbedingt gegen Entschädigung aufgehoben werden können, ist auch hierfür eine Wertermittlung erforderlich. Bei der Bemessung des Geldausgleichs nach § 61 Abs. 2 BauGB ist allein auf den reinen Rechtsverlust abzustellen (Otte 2015i). Einem Mieter etwa steht nur insoweit ein Geldausgleich zu, als in seine rechtlich gesicherte Erwartung auf Fortsetzung des Vertrags eingegriffen wird. Außer Betracht bleibt eine mehr oder minder sichere Erwartung, dass das Mietverhältnis ohne die Bodenordnung noch über Jahre fortgesetzt wird (BGH 1990).

### 5.7.3 Der umlegungsbedingte Entschädigungsausschluss bei verkehrswertmindernden baulichen Anlagen

Verkehrswertmindernde bauliche Anlagen, wie rechtmäßig errichtete zu beseitigende Gartenhütten oder Einfriedungen, sind nach der Regelung des § 60 Satz 1 BauGB grundsätzlich nicht zu entschädigen. In diesen Fällen werden die Regelungen des allgemeinen Entschädigungsrechts, nach denen diese auch zu entschädigen sind, obwohl sie keinen besonderen wirtschaftlichen Wert (mehr) besitzen (BGH 1995), durch jene des Umlegungsrechts nach § 60 Satz 1 BauGB modifiziert. Bauliche Anlagen, die sich aufgrund des baulichen Zustandes (zumeist Missstände und Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 BauGB) verkehrswertmindernd im Sinne der allgemeinen Verkehrsauffassung auf den Bodenwert auswirken, zählen ebenfalls zu dieser Kategorie und sind deshalb auch nicht zu entschädigen (BGH 1990). Der BGH hat allerdings in einem nicht umlegungsbedingten Enteignungsfall eine Entschädigung zuerkannt, weil die Bauaufsichtsbehörde eine Instandsetzung eines verfallenen Gebäudes bauaufsichtlich begleitet hat (BGH 2003).

In der Praxis wird oft dem Eigentümer die Möglichkeit gegeben, diese baulichen Anlagen selbst auf seine Kosten zu beseitigen. Dazu wird eine Frist gesetzt. Kommt dieser dem Beseitigungsverlangen nicht nach, wird durch die Gemeinde nach Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans die Beseitigung auf der Grundlage des § 59 Abs. 8 Satz 2 BauGB selbst vorgenommen. In diesen Fällen erfolgt oft eine Wertminderung des Einwurfswertes um die Höhe der Beseitigungskosten, um eine Gleichbehandlung aller Eigentümer zu gewährleisten (Müller-Jökel 1999).

### 5.7.4 Entschädigungsausschluss bei nicht mehr bestandsgeschützten baulichen Anlagen

Beseitigt die Gemeinde im Rahmen des Umlegungsverfahrens eine nicht (mehr) bestandsgeschützte bauliche Anlage, so ist diese nicht zu entschädigen, auch nicht der Substanzverlust (Goldschmidt 2015a, b). Dies betrifft insbesondere bauliche Anlagen, die zum Abbruch anstehen. Eine Beseitigung durch die Gemeinde kann zudem



zu einem Vermögensvorteil (§ 93 Abs. 3 BauGB) führen. Dieser ist dann mit anderen Entschädigungspositionen zu verrechnen. In der Regel bietet sich in derartigen Fällen eine vertragliche Lösung an, da sonst die Gefahr besteht, dass die Gemeinde die Kosten selbst begleichen muss, wenn keine anderen Entschädigungspositionen zur Verrechnung anstehen.

Hat der Eigentümer die Beseitigung selbst vorgenommen, hat er die Kosten vollständig zu tragen, da diese nicht umlegungsbedingt sind. Gegebenenfalls ist hier die Härteausgleichsregelung nach § 95 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden, falls der Eigentümer eine subjektiv wirtschaftliche Unzumutbarkeit geltend macht. Insofern handelt es sich hier nicht um eine eigentliche Enteignungsentschädigung, sondern um eine bloße »Billigkeitsentschädigung« im Sinne eines Härteausgleichs (vgl. dazu auch Kap. 5.8).

## 5.8 Beseitigung und Beseitigungskosten

Der Umlegungsplan ist zu vollziehen, sobald seine Unanfechtbarkeit nach § 71 BauGB bekannt gemacht worden ist (§ 72 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die Durchführung der Beseitigung in Form der Duldung ist ein Vollzugselement und obliegt deshalb nach § 59 Abs. 8 Satz 2 BauGB i. V. m. § 72 Abs. 2 Satz 1 BauGB der Gemeinde.

Die Beseitigungskosten sind in der Regel die Kosten für den Rückbau selbst (einschließlich der Fundamente bzw. der Tiefenenttrümmerung), Entsorgungskosten, Kosten für Sicherungsmaßnahmen, Genehmigungs- und Absperrkosten, Kosten für die Verfüllung der Baugrube, Absperr-, Rückbau- oder Umverlegungskosten für Leitungen sowie weitere Baunebenkosten. Die Gemeinde hat die Kosten der Beseitigung unabhängig von der entstehenden Höhe zu tragen.

Befindet sich die abzubrechende bauliche Anlage auf einer Erschließungsfläche im Sinne des §§ 123 ff. BauGB, so sind die Kosten der Freilegung nach § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB Teil des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes und keine Kosten des amtlichen Umlegungsverfahrens. Befindet sich die bauliche Anlage im Umlegungsgebiet nur teilweise auf der Erschließungsfläche, so können die Kosten auch nur anteilig dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand zugerechnet werden. Wenn die Freilegung für das Restgrundstück allerdings mit keinerlei Vorteilen verbunden ist, der Abriss somit allein durch den Bau der Erschließungsanlage bedingt ist, sind die Freilegungskosten vollständig dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand zuzurechnen (Grziwotz 2015a).

Wurde die bauliche Anlage illegal bzw. auf der Grundlage einer befristeten, inzwischen abgelaufenen Baugenehmigung errichtet oder ist sie dem Verfall preisgegeben (Schrottimmobilie; Ruine) und damit nicht (mehr) bestandsgeschützt, sind andere rechtliche Beseitigungsmöglichkeiten einschlägig, wie die Regelungen über verfallene bauliche Anlagen nach den Landesbauordnungen

(vgl. die Übersicht bei Goldschmidt 2015a). Diese haben Vorrang vor der Beseitigungsregelung des § 59 Abs. 8 Satz 1 BauGB (OLG Celle 2001).

## 5.9 Vertragliche Regelungen

Aufgrund der hohen Komplexität des gesamten Umlegungsverfahrens finden in der Praxis oft umlegungsbegleitende Verträge Anwendung, insbesondere auch zur Beseitigung von baulichen Anlagen. Für den Abschluss rechtsverbindlicher Vereinbarungen zwischen der Umlegungsstelle und dem Eigentümer sowie den sonstigen Beteiligten gelten die allgemeinen Grundsätze des Verwaltungsrechts. Es können Detailregelungen (z. B. Umfang der Beräumung, Übergabetermine, Aufhebung von rechtlichen Verhältnissen, Zeitpunkt der Beseitigung, Kostenfragen u. a.) erfolgen. Aber auch die Übertragung der Beseitigung selbst auf den Eigentümer oder Dritte kann durch Vertrag geregelt werden. Voraussetzung für eine mögliche Übertragung der Beseitigung im Sinne des § 59 Abs. 8 Satz 1 BauGB ist ein rechtswirksamer Bebauungsplan sowie ein Umlegungsplan nach der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit. Diese Verträge sind keine städtebaulichen Verträge im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 1, 1. Halbs. BauGB (freiwillige Umlegung), sondern es handelt sich hier um öffentlich-rechtliche Begleitverträge zur amtlichen Umlegung (Kalb 2015); zuständig bei Rechtsstreitigkeiten sind hier die Kammern für Baulandsachen nach § 217 BauGB (VG München 2012). Auf die Verträge und ihre Regelungen sollte im Umlegungsplan hingewiesen werden bzw. diese sollten dem Umlegungsplan beigefügt werden.

Zu den umlegungsbedingten Regelungen können ergänzend weitere nicht umlegungsbedingte Regelungen hinzutreten, wie planungsschadensrechtliche Regelungen, Sozialplanregelungen, Kostenregelungen und Zuständigkeiten bei nicht umlegungsbedingten Beseitigungen von baulichen Anlagen, Verrechnungen von Entschädigungsleistungen mit Leistungen der Gemeinde u. a.

## 5.10 Unwirksamer Umlegungsplan

Die Unwirksamkeit des Umlegungsplans aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung führt zur Hemmung seines Vollzuges, da die Unanfechtbarkeit nicht eingetreten ist. Dies hat zur Folge, dass die Beseitigung durch die Gemeinde nicht erfolgen kann. Gegebenenfalls kann in diesen Fällen von der Möglichkeit der teilweisen Inkraftsetzung des Umlegungsplans (§ 71 Abs. 2 Satz 1 BauGB) Gebrauch gemacht werden, um die Beseitigung durchzuführen.

Ein Umlegungsbeschluss (§ 47 Abs. 1 BauGB) ist allerdings nicht schon deshalb unwirksam, weil der ihm zugrunde liegende Bebauungsplan rechtskräftig für unwirksam erklärt worden ist. Es ist dann ausreichend,

dass ein neuer Aufstellungsbeschluss besteht, mit dem die ursprünglichen Planungsziele weiterverfolgt werden, wenn diese hinreichend verlässlich festgelegt sind (OLG Karlsruhe 2011).

## 6 Städtebauliche Beseitigungsgebote in der Umlegung

Falls ein städtebaulich motivierter Abriss erfolgen soll, der nicht explizit für die Umlegung notwendig ist, kann ein Rückbau- und Entsiegelungsgebot nach § 59 Abs. 9 BauGB i. V. m. § 179 BauGB zur Anwendung kommen. Im Fall des Rückbaus von baulichen Anlagen mit Mängeln und Missständen (§ 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) ist die Kostenbeteiligung des Eigentümers nach § 179 Abs. 4 BauGB zu beachten. Dieses Gebot ist nicht Bestandteil des Umlegungsverfahrens. Es ist gesondert durch die Gemeinde anzuordnen und damit auch nicht regulärer Bestandteil des Umlegungsplans.

Falls der Beseitigung unmittelbar eine Bebauung folgen soll, ist es rechtlich zulässig, die Umlegung mit einem Baugebot zu verbinden (§ 59 Abs. 7 i. V. m. § 176 BauGB). Für die Gebäudebeseitigung ist hier der Eigentümer selbst verantwortlich (§ 176 Abs. 5 BauGB). Das Gebot kann sich auf alle Zuteilungsflächen der Verteilungsmasse (§ 55 Abs. 4 BauGB) beziehen und ist als Bestandteil des Umlegungsplans im Umlegungsverzeichnis aufzuführen (§ 68 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

## 7 Zusammenfassung

Die umlegungsbedingte Beseitigungsregelung nach § 59 Abs. 8 BauGB ist Bestandteil des amtlichen Umlegungsverfahrens als Gesamtmaßnahme. Dem vorgelagerten Bebauungsplan kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, insbesondere bei der Abwägung. Die umlegungsbedingte Beseitigungsregelung steht im Spannungsfeld zwischen der Bestandsgarantie und den Gemeinwohlbelangen, wobei die Anwendung der Vorschrift auf bestandsgeschützte bauliche Anlagen nur in engen Grenzen möglich ist. Die Hauptanwendungsfälle liegen deshalb bei untergeordneten baulichen Anlagen und wertmindernden baulichen Anlagen. Dabei sind die speziellen enteignungsrechtlichen Regelungen dieser Vorschrift zu beachten, insbesondere der Entschädigungsausschluss nach § 60 Satz 1 BauGB. Es bieten sich zur Problembewältigung im Rahmen des teilweise sehr komplexen Verfahrens spezielle umlegungsbedingte Begleitverträge an. Falls größere Abrissmaßnahmen erforderlich sind, kann die Umlegung für die Gemeinde schnell unrentabel werden, da oft Entschädigungszahlungen zu leisten sind und die Gemeinde auch die Kosten der Beseitigung zu tragen hat. Trotzdem sollte die Vorschrift über die umlegungsbedingte Beseitigung, wie die amtliche Umlegung selbst, zukünftig eine breitere Anwendung finden, damit die stadtentwicklungs-

politischen Aufgaben der Zukunft besser bewältigt werden können.

## Literatur

- Birk, H.-J. in: Spannowsky/Uechtritz: Online-Kommentar BauGB. C.H. Beck, München 2015, 31. Ed., § 59 Rd.-Nr. 42.
- BGH, Urt. v. 11.11.1976 – III ZR 114/75, NJW 1977, S. 388 = BauR 1977, S. 48.
- BGH, Urt. v. 21.2.1980 – III ZR 84/78, NJW 1980, S. 1634 = DVBl 1980, S. 685.
- BGH, Urt. v. 12.3.1987 – III ZR 29/86, NJW 1987, S. 3260 = DVBl 1987, S. 898 = UPR 87, S. 426.
- BGH, Beschl. v. 20.12.1990 – III ZR 130/89, GuG 1991, S. 156.
- BGH, Beschl. v. 28.2.1991 – III ZR 266/89, NVwZ 1991, S. 1022 = GuG 1991, S. 214.
- BGH, Urt. v. 6.4.1995 – III ZR 27/94, NJW-RR 1995, S. 911.
- BGH, Urt. v. 8.5.2003 – III ZR 68/02, NVwZ 2003, S. 1546 = BauR 2003, S. 1541 = ZfBR 2003, S. 688 = DVBl. 2003, S. 1053 = UPR 2003, S. 437.
- Breuer, R. in: Schrödter, W. (Hrsg.): Baugesetzbuch. Nomos, Baden-Baden 2015, 8. Aufl., § 45 Rd.-Nr. 33.
- BVerfG, Beschl. v. 22.2.1999 – 1 BvR 565/91, NVwZ 1999, S. 979 = DVBl 1999, S. 704 = DÖV 1999, S. 777.
- BVerfG, Beschl. v. 22.5.2001 – 1 BvR 1512 u. 1677/97, ZfBR 2001, S. 478 = NVwZ 2001, S. 1023 = DVBl 2001, S. 1427.
- BVerfG, Beschl. v. 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01, NVwZ 2003, S. 727 = DÖV 2003, S. 376 = BauR 2003, S. 1338.
- BVerwG, Urt. v. 19.10.1966 – IV C 16.66, DÖV 1967, S. 277.
- BVerwG, Urt. v. 12.12.1969 – IV C 105.66, DVBl 1970, S. 414 = DÖV 1970, S. 277 = BauR 1970, S. 31.
- BVerwG, Urt. v. 2.3.1973 – IV C 40.71, DVBl 1973, S. 636.
- BVerwG, Urt. v. 1.11.1974 – IV C 38.71, NJW 1975, S. 841 = DVBl 1975, S. 492 = DÖV 1975, S. 101 = BauR 1975, S. 35.
- BVerwG, Beschl. v. 21.2.1986 – 4 N 1.85, NJW 1986, S. 2720 = DVBl 1986, S. 686 = BauR 1986, S. 298 = ZfBR 1986, S. 142.
- BVerwG, Urt. v. 11.3.1988 – 4 C 56.84, NVwZ 1989, S. 659 = DVBl 1988, S. 845 = DÖV 1988, S. 686 = BauR 1988, S. 448.
- BVerwG, Beschl. v. 14.7.1994 – 4 NB 25.94, NVwZ-RR 1995, S. 130 = DVBl 1994, S. 1152 = DÖV 1995, S. 33 = ZfBR 1994, S. 286.
- BVerwG, Urt. v. 21.3.2002 – 4 CN 14.00, NVwZ 2002, 1509 = DVBl 2002, S. 1469 = DÖV 2002, S. 1038 = BauR 2002, S. 1650 = ZfBR 2002, S. 795.
- BVerwG, Urt. v. 27.10.2011 – 4 CN 7.10, NVwZ 2012, S. 318 = DÖV 2012, S. 444 = BauR 2012, S. 466 = ZfBR 2012, S. 151.
- BVerwG, Urt. v. 12.9.2013 – 4 C 8.12, NVwZ 2014, S. 69 = BauR 2014, S. 210 = DÖV 2014, S. 209 = ZfBR 2014, S. 57.
- BVerwG, Urt. v. 5.5.2015 – 4 CN 4.14, NVwZ 2015, S. 1537 = ZfBR 2015, S. 689 = BauR 2015, S. 1620 = UPR 2015, S. 354.
- Dieterich, H.: Baulandumlegung. C.H. Beck, München 2006, 5. Aufl., Rd.-Nr. 28.
- Goldschmidt, J.: Ende des Bestandsschutzes. DVBl 2011, S. 591–599.
- Goldschmidt, J. (a): Schrottimmobilien – Beseitigung von baulichen Anlagen und Wertermittlung. zfv 2015, S. 119–126.
- Goldschmidt, J. (b): Schrottimmobilien in Sanierungsgebieten. zfv 2015, S. 306–312.
- Goldschmidt, J. in: Hoppenberg/de Witt: Handbuch des öffentlichen BauR, Kap. Z I Konversion. C.H. Beck, München 2016, 43. EL, Rd.-Nrn. 228 ff.
- Goldschmidt, J., Taubenek, O.: Umlegung in Sanierungsgebieten. fub 2006, S. 122–133.
- Goldschmidt, J., Taubenek, O. in: Hoppenberg/de Witt: Handbuch des öffentlichen BauR, Kap. 0 Bodenordnung. C.H. Beck, München 2012, 33. EL, Rd.-Nr. 537 (a); Rd.-Nr. 386 (b).
- Grziwotz, H. in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Kommentar BauGB. C.H. Beck, München 2015, 118. EL, § 128 Rd.-Nr. 18.
- Kalb, W. in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Kommentar BauGB. C.H. Beck, München 2015, 118. EL, § 217, Rd.-Nrn. 33 u. 33b.
- Kleiber, W. in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Kommentar BauGB. C.H. Beck, München 2015, 118. EL, § 153 Rd.-Nr. 29 (a); § 153 Rd.-Nr. 80 (b).

- Kötter, T., Berend, L., Drees, A., Kropp, S., Linke, H.-J., Lorig, A., Reuter, F., Thiemann, K.-H., Voß, W., Weitkamp, A.: Land- und Immobilienmanagement – Begriffe, Handlungsfelder und Strategien. *zfv* 2015, S. 136–146.
- Krautzberger, M., Stüer, B.: Schrottimmobilien: § 179 BauGB 2013. *ZfBR* 2013, S. 529–534.
- Müller-Jökel, R.: Ausgewählte Aspekte der Grundstückswertermittlung. Vortrag im 391. Kurs des IfS Berlin »Baulandbereitstellung durch städtebauliche Umlegung« vom 5. bis 7.5.1999.
- Otte, E.: Entschädigungsansprüche im Rahmen der Umlegung. *ZfBR* 2010, S. 117–121.
- Otte, E. in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Kommentar BauGB. C.H. Beck, München 2015, 118. EL, Vorb. zu §§ 45–84 Rd.-Nr. 18 (a); § 59 Rd.-Nr. 66 (b); § 45 Rd.-Nr. 10 (c); § 66 Rd.-Nr. 10 (d); § 68 Rd.-Nr. 8a (e); § 63 Rd.-Nrn. 5 (f); § 60 Rd.-Nr. 3 (g); § 60 Rd.-Nr. 2 (h) § 60 Rd.-Nr. 3 (i).
- Reidt, O. in: Battis/Krautzberger/Löhr: BauGB, C.H. Beck, München 2014, 12. Aufl., § 45 Rd.-Nr. 2.
- Roller, G.: Enteignung, ausgleichspflichtige Inhaltsbestimmung und salvatorische Klauseln. *NJW* 2001, S. 1003–1009.
- Schriever, H. in: Brügelmann: Kommentar BauGB. Kohlhammer, Stuttgart 2014, 90. EL, § 60 Rd.-Nr. 9 (a); § 60 Rd.-Nr. 20 (b); § 61 Rd.-Nr. 100 (c).
- Stadler, A.: Die Enteignung zur Verwirklichung von Festsetzungen eines Bebauungsplans. Diss.-Jur., München 2001, S. 156.
- Stock, J. in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Kommentar BauGB. C.H. Beck, München 2015, 118. EL, § 179, Rd.-Nr. 76.
- Stüer, B. in: Hoppenberg/de Witt: Handbuch des öffentlichen BauR, Kap. B Bauleitplanung. C.H. Beck, München 2015, 41. EL, Rd.-Nr. 502.
- OLG Celle, Urt. v. 22.1.2001 – 4 U (Baul.) 42/00.
- OLG Hamm, Urt. v. 5.7.2012 – I-16 U 6/11 (Baul.).
- OLG Karlsruhe, Urt. v. 9.12.2011 – 21 U 2/11 (Baul.), *BauR* 2013, S. 212.
- OVG Lüneburg, Urt. v. 24. 4.2007 – 1 KN 74/05, *ZfBR* 2007, S. 577 = *BauR* 2008, S. 787; best. durch BVerwG, Beschl. v. 14.11. 2007 – 4 BN 37.07, *BauR* 2008, S. 1106.
- OVG Lüneburg, Urt. v. 20.4.2009 – 1 KN 9/06, *NVwZ-RR* 2009, S. 714 (Ls.) = *BauR* 2009, S. 1552 = *ZfBR* 2010, S. 176 (Ls.).
- OVG Magdeburg, Urt. v. 21.2.2008 – 2 K 258/06, *NVwZ-RR* 2008, 768.
- OVG Münster, Urt. v. 8.3.1993 – 11a NE 53/89, *DVBl* 1993, S. 1101 = *DÖV* 1993, S. 921.
- OVG Münster, Beschl. v. 18.8.1994 – 10a B 3057/93.NE, *GewArch* 1995, S. 85 = *NVwZ-RR* 1995, S. 549 = *NWVBl* 1995, S. 139.
- OVG Münster, Urt. v. 26.10.1999 – 11a D 173/96.NE, *NWVBl* 2000, S. 187.
- VGH Kassel, Beschl. v. 19.12.2001 – 9 N 345/00.
- VGH Mannheim, Beschl. v. 29.9.1981 – 5 S 600/81.
- VGH Mannheim, Urt. v. 10.7.2006 – 8 S 1190/04, *KommJur* 2007, S. 190 = *NVwZ-RR* 2007, S. 229 = *VBIBW* 2007, S. 59.
- VGH Mannheim, Urt. v. 19.10.2010 – 3 S 1666/08, *DÖV* 2011, S. 206 (Ls.); best. durch BVerwG, Beschl. v. 31.3.2011 – 4 BN 2.11, *BRS* 78. Nr. 13.
- VG München, Beschl. v. 24.10.2012 – M 2 K 11.6223.
- VGH München, Urt. v. 11.7.2011 – 1 N 10.335.
- VGH München, Urt. v. 30.4.2015 – 2 N 13.2425.
- Voß, W., Weitkamp, A.: Zum aktuellen Einsatz der Umlegung nach dem BauGB. (Teil 1), *fub* 2009, S. 207–214 und (Teil 2), *fub* 2010, S. 29–34.

**Anschrift des Autors**

Jürgen Goldschmidt  
Euloer Straße 15, 03149 Forst (Lausitz)  
jgforst@aol.com

Dieser Beitrag ist auch digital verfügbar unter [www.geodaesie.info](http://www.geodaesie.info).