

99012022024000

# Umlegungsverfahren (Grundstückstausch)

Heruntergeladen am 04.07.2025

<https://fimportal.de/xzufi-services/389-99012022024000/L100022>

Modul	Sachverhalt
Leistungsschlüssel	99012022024000
Leistungsbezeichnung I	Umlegungsverfahren (Grundstückstausch)
Leistungsbezeichnung II	Umlegungsverfahren (Grundstückstausch)
Typisierung	2/3 - Bund: Regelung (2 oder 3), Land/Kommune: Vollzug
Quellredaktion	Baden-Württemberg
Freigabestatus Katalog	unbestimmter Freigabestatus
Freigabestatus Bibliothek	unbestimmter Freigabestatus
Begriffe im Kontext	
Leistungstyp	
Leistungsgruppierung	
Verrichtungskennung	
SDG-Informationsbereich	
Lagen Portalverbund	
Einheitlicher	

Modul	Sachverhalt
Ansprechpartner	
Fachlich freigegeben am	
Fachlich freigegeben durch	
Handlungsgrundlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• §§ 45 - 79 Baugesetzbuch (BauGB)</li> <li>• §§ 80 - 84 Baugesetzbuch (BauGB) (vereinfachte Umlegung)</li> </ul>
Teaser	Im Umlegungsverfahren werden Grundstücke so neu geordnet, dass für die vorgesehene Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.
Volltext	<p>Im Umlegungsverfahren werden Grundstücke so neu geordnet, dass für die vorgesehene Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.</p> <p>Die Neuordnung des Gebiets soll einen Ausgleich zwischen den Interessen der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer und der Allgemeinheit schaffen.</p> <p>Der Wert des Grundeigentums darf durch die Umlegung nicht geringer werden. Alle beteiligten Eigentümer sollen ein möglichst gleichwertiges Grundstück bekommen.</p> <p>Ist der Wert des neuen Grundstücks geringer als der des alten, wird die Differenz ausbezahlt. Teilt die Umlegungsstelle den Eigentümern ein Grundstück mit höherem Verkehrswert als das ursprüngliche zu, müssen diese eine Zahlung leisten.</p> <p>Hinweis: In Ausnahmefällen ist es auch möglich, dass ein neues Grundstück außerhalb des Umlegungsgebietes oder eine Geldabfindung angeboten wird.</p> <p>Beteiligte an einer Umlegung sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer</li> <li>• die Gemeinde</li> </ul>

Modul	Sachverhalt
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• alle Inhaberinnen und Inhaber von Rechten an den betroffenen Grundstücken</li> <li>• Bedarfs- und Erschließungsträger</li> </ul>
Erforderliche Unterlagen	keine
Voraussetzungen	<p>Die Neugestaltung bezieht sich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• auf ein Gebiet innerhalb eines Bebauungsplans oder</li> <li>• auf im Zusammenhang bebaute Ortsteile.</li> </ul>
Kosten	<p>keine</p> <p>Hinweis: Möglicherweise müssen die Eigentümer eine Zahlung leisten, wenn das neue Grundstück mehr wert ist als das alte.</p>
Verfahrensablauf	<p>Nach Information der Eigentümer leitet die Umlegungsstelle durch einen Beschluss das Verfahren ein. Im Beschluss bezeichnet sie das Umlegungsgebiet und führt die einzelnen im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke auf.</p> <p>Den Beschluss macht sie in der Gemeinde bekannt, beispielsweise in der Gemeindezeitung oder durch einen Aushang. Mit der Bekanntmachung dürfen wesentliche Änderungen am Grundstück nur noch mit Genehmigung der Umlegungsstelle vorgenommen werden (Verfügungs- und Veränderungssperre). Wesentliche Änderungen sind beispielsweise ein Verkauf oder bauliche Veränderungen.</p> <p>Innerhalb eines Monats nach der Bekanntmachung sind Rechte, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, aber zur Beteiligung am Umlegungsverfahren berechtigen, bei der Umlegungsstelle anzumelden.</p> <p>Die Umlegungsstelle erstellt eine Bestandskarte und ein Bestandsverzeichnis aller betroffenen Grundstücke und meldet die Umlegung an das zuständige Grundbuchamt. Dieses vermerkt die geplante Umlegung im Grundbuch.</p> <p>Die Umlegungsstelle fasst die im Umlegungsgebiet liegenden Grundstücke rechnerisch zu einer Umlegungsmasse zusammen. Von der</p>

## Modul

## Sachverhalt

Umlegungsmasse sondert sie alle künftig für öffentliche Verkehrsflächen (z.B. Straßen, Plätze, Grünanlagen) benötigten Flächen aus. Die verbleibende Umlegungsmasse ("Verteilungsmasse") wird so neu aufgeteilt, dass neue nutzbare Grundstücke entstehen.

Die Umlegungsstelle erstellt einen Umlegungsplan nach Besprechung mit den Eigentümern. Im Umlegungsplan wird das Ergebnis der Neuordnung dargestellt.

Wer ein berechtigtes Interesse nachweist, kann in den Umlegungsplan Einsicht nehmen.

Sind Sie am Umlegungsverfahren beteiligt, zum Beispiel als Grundstückseigentümer, erhalten Sie den für Sie betreffenden Auszug zugeschickt.

Die Umlegungsstelle gibt öffentlich bekannt, zu welchem Zeitpunkt der Umlegungsplan unanfechtbar geworden ist und die rechtlichen Änderungen in Kraft treten. Bis zu dieser Bekanntmachung gilt die Verfügungs- und Veränderungssperre.

Das Grundbuchamt und die unteren Vermessungsbehörden werden von der Umlegungsstelle informiert und berichtigen das Grundbuch bzw. das Liegenschaftskataster.

## Bearbeitungsdauer

**Frist** Unterschiedlich. Sie erfahren sie in Bekanntmachungen und Bescheiden.

## weiterführende Informationen

**Hinweise** Finden die Eigentümer und die Gemeinde eine andere einvernehmliche Lösung, müssen sie kein Umlegungsverfahren durchführen. Für kleine Flächen mit geringem Neuordnungsbedarf gibt es ein vereinfachtes Verfahren mit weniger Zeit- und Verwaltungsaufwand.

**Rechtsbehelf** Informationen zu Rechtsbehelfen erhalten Sie in den

**Modul**

**Sachverhalt**

Bekanntmachungen und Bescheiden innerhalb des Verfahrens.

**Kurztext**

**Ansprechpunkt**

**Zuständige Stelle**

**Formulare**

**Ursprungsportal**