

99012022000000

# Umlegungsverfahren (Grundstückstausch)

Heruntergeladen am 17.07.2025

<https://fimportal.de/xzufi-services/6000274-99012022000000/L100009>

Modul	Sachverhalt
Leistungsschlüssel	99012022000000
Leistungsbezeichnung I	Umlegungsverfahren (Grundstückstausch)
Leistungsbezeichnung II	Umlegungsverfahren (Grundstückstausch)
Typisierung	2/3 - Bund: Regelung (2 oder 3), Land/Kommune: Vollzug
Quellredaktion	Sachsen
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 bis 79 Baugesetzbuch (BauGB) – Umlegung</li> <li>• §§ 80 bis 84 BauGB – vereinfachte Umlegung</li> <li>• Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über die Umlegungsausschüsse nach dem Baugesetzbuch (SächsUAVO)</li> </ul>
Teaser	<p>Das Umlegungsverfahren ist ein Grundstückstauschverfahren, in dem Grundstücke so aufgeteilt werden, dass nach Lage, Form und Größe wirtschaftlich nutzbare neue Grundstücke entstehen. Zweck ist die Erschließung oder Neugestaltung eines Gebietes. Sinn der Umverteilung ist ein Interessensausgleich zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern beziehungsweise Grundstückseigentümerinnen und den Interessen der Allgemeinheit.</p>
Volltext	<p>Verordnung der Umlegung von Grundstücken nach §§ 45 bis 84 Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Das Umlegungsverfahren ist ein Grundstückstauschverfahren, in dem Grundstücke so aufgeteilt werden, dass nach Lage, Form und Größe wirtschaftlich nutzbare neue Grundstücke entstehen. Zweck ist die Erschließung oder Neugestaltung eines Gebietes. Sinn der Umverteilung ist ein Interessensausgleich zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern beziehungsweise Grundstückseigentümerinnen und den Interessen der Allgemeinheit.</p> <p>Die Umlegung kann durch privatrechtliche Erledigung der notwendigen Grundstücksneuordnung (sogenannte freiwillige Umlegung) oder durch eine amtliche Umlegung der Gemeinde erfolgen.</p> <p>Der Wert des Grundeigentums des oder der Einzelnen darf durch die amtliche Umlegung nicht geringer werden. Ziel ist es, dass jeder ein dem Verkehrswert</p>

## Modul

## Sachverhalt

und der Lage nach möglichst gleichwertiges Grundstück bekommt. Sofern der Wert des neuen Grundstücks geringer als der des alten ist, bekommt der Eigentümer / die Eigentümerin die Differenz ausbezahlt.

In bestimmten Fällen ist es auch möglich, dass der Grundstückseigentümer beziehungsweise die Grundstückseigentümerin ein neues Grundstück außerhalb des Umlegungsgebietes erhält, mit Geld abgefunden oder Miteigentum an einem Grundstück begründet wird.

An einer Umlegung beteiligt sind neben den Grundstückseigentümern und der Gemeinde auch alle Inhaber und Inhaberinnen von Rechten an den betroffenen Grundstücken, Bedarfs- und Erschließungsträger.

## Erforderliche Unterlagen

### Voraussetzungen

Die Neugestaltung muss sich entweder auf ein Gebiet innerhalb eines Bebauungsplans oder auf im Zusammenhang bebaute Ortsteile (soweit aufgrund der vorhandenen Bebauung hinreichende Kriterien für die Neuordnung vorliegen) beziehen.

### Kosten

keine

### Verfahrensablauf

- Die Gemeinde bildet einen Umlegungsausschuss und ordnet die Umlegung an.
- Der Umlegungsausschuss leitet das Verfahren ein.

#### Beschluss

- Alle betroffenen Einzelgrundstücke ("Einwurfgrundstücke") werden zu Beginn des Verfahrens zu einer Umlegungsmasse zusammengeführt und in einem Beschluss bekannt gegeben.
- Mit diesem Beschluss tritt für die betroffenen Grundstücke eine Verfügungs- und Veränderungssperre ein. Damit dürfen wesentliche Änderungen am Grundstück nur noch mit Genehmigung der Gemeinde durchgeführt werden (zum Beispiel Verkauf oder bauliche Veränderungen).

## Modul

## Sachverhalt

- Dieser Beschluss muss ortsüblich bekannt gemacht werden (zum Beispiel im Amtsblatt der Gemeinde, durch einen Aushang, in einer Tageszeitung oder im Internet; Einzelheiten regelt die Bekanntmachungssatzung) und enthält eine Aufforderung, innerhalb eines Monats eventuelle Rechte an den betroffenen Grundstücken zu melden.

Öffentliche Auslegung von Bestandskarte und -verzeichnis

- Die Umlegungsstelle fertigt eine Karte und ein Verzeichnis der Grundstücke des Umlegungsgebiets an und legt diese für einen Monat öffentlich aus (Bestandskarte und Bestandsverzeichnis).
- Das Grundbuchamt und die für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständige Stelle werden informiert. Ersteres vermerkt die geplante Umlegung im Grundbuch.
- Von der Umlegungsmasse werden alle künftig für öffentliche Verkehrsflächen benötigten Flächen ausgesondert (zum Beispiel für Straßen, Plätze, Grünanlagen).
- Die verbleibende Umlegungsmasse ("Verteilungsmasse") wird im Verhältnis zu den in die Umlegung eingebrachten Grundstücken so neu aufgeteilt, dass neue nutzbare Zuteilungsgrundstücke entstehen.

Umlegungsplan

- Die geplante Umlegung wird in einem Umlegungsplan dargestellt, der öffentlich ausliegen muss. Jede/r, die / der ein berechtigtes Interesse nachweisen kann, kann Einsicht in diesen nehmen.
- Den am Umlegungsverfahren Beteiligten wird der sie betreffende Auszug aus dem Umlegungsplan zugestellt.
- Die Gemeinde muss ortsüblich bekannt machen, in welchem Zeitpunkt der Umlegungsplan unanfechtbar geworden ist.

Bei der Neuverteilung kann ein Anspruch entstehen:

- auf eine Geldleistung (wenn das neu zugeteilte

<b>Modul</b>	<b>Sachverhalt</b>
	<p>Grundstück weniger wert ist als das Ursprungsgrundstück) oder</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• auf Verpflichtung zu einer Zahlung (wenn nur ein Grundstück mit höherem Verkehrswert als das ursprüngliche zugeteilt werden kann).</li> </ul>
<b>Bearbeitungsdauer</b>	
<b>Frist</b>	unterschiedliche Fristen und Termine (den Bekanntmachungen und Bescheiden zu entnehmen)
<b>weiterführende Informationen</b>	
<b>Hinweise</b>	Die Umlegung kann auch in einem vereinfachten Verfahren mit weniger Zeit- und Verwaltungsaufwand durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen (§ 80 Baugesetzbuch).
<b>Rechtsbehelf</b>	Widerspruch (Näheres im Bescheid)
<b>Kurztext</b>	
<b>Ansprechpunkt</b>	
<b>Zuständige Stelle</b>	
<b>Formulare</b>	
<b>Ursprungsportal</b>	