

Öffentliche Grundstücke im Kontext von Umlegungsverfahren.

a) Zweck der Umlegung und der vereinfachten Umlegung

Der Zweck von Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und vereinfachten Umlegungsverfahren gemäß §§ 80 ff. BauGB ist in § 45 BauGB gesetzlich normiert. Demnach können bebaute oder unbebaute Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Entweder entstehen erstmalig neue Baugrundstücke oder es können insbesondere baurechtswidrige Zustände durch die Bodenordnung behoben werden. Eine (vereinfachte) Umlegung kann dann eingeleitet werden, wenn ein öffentliches Interesse an der Bodenordnung besteht.

b) Wesen der Umlegung

Eine Umlegung bzw. eine vereinfachte Umlegung ist ein hoheitliches Grundstückstauschverfahren. Es dient dem Ausgleich der privaten Interessen der beteiligten Eigentümer (das öffentliche Interesse an einer Neuordnung ist freilich gegeben). Jeder beteiligte Eigentümer handelt für sich selbst, für die Grundstücke der Stadt ist das Amt für Grundstücks- und Gebäudeverwaltung verantwortlich. Die Stadt ist lediglich ein Eigentümer unter vielen. Städtische Grundstücke oder Grundstücksteile sind in der Regel dann betroffen, wenn sie keinen öffentlichen Zweck (gewidmete Straße, öffentliche Grünfläche etc.) haben, also sogenannte fiskalische Grundstücke sind. Das Umlegungsverfahren ist in keiner Weise mit einzelnen Veräußerungsgeschäften vor Notar vergleichbar sondern stellt ein in sich geschlossenes Verwaltungsverfahren dar. Sämtliche grundstückswirksamen Regelungen (aller Eigentümer) werden im Umlegungsplan bzw. dem Beschluss über die vereinfachte Umlegung zusammengefasst und stellen einen Verwaltungsakt dar. Nach Bestandskraft des Verwaltungsaktes (also wenn keine Widersprüche eingegangen sind) sind die Regelungen rechtswirksam. Grundbuch und Liegenschaftskataster werden lediglich berichtet. Demzufolge lassen sich die Regelungen im Umlegungsverfahren auch nicht aufspalten in einzelne, isolierte grundstückswirksame Vorgänge. Vielmehr sind im Rahmen der konkreten Zuteilung im Umlegungsverfahren immer mindestens zwei Beteiligte involviert, derjenige der (Teil-)Flächen abgibt und derjenige, der (Teil-)Flächen übertragen bekommt. Der Umlegungsplan wiederum enthält die Regelungen aller beteiligten Eigentümer. Insofern sind die wirksamen Regelungen im Rahmen der Umlegung immer gesamtheitlich zu betrachten.

c) Träger der Umlegung

Gemäß § 46 Abs. 1 BauGB ist die Umlegung von der Gemeinde (Umlegungsstelle) in eigener Verantwortung durchzuführen, wenn sie aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Nach der Thüringer Umlegungsausschussverordnung (ThürUaVO) wählt der Stadtrat i.V.m. § 46 Abs. 2 Nr. 1 BauGB einen Umlegungsausschuss. Der Umlegungsausschuss entscheidet gemäß § 5 ThürUaVO nach seiner freien, aus den gesamten Verhandlungen und Ermittlungen gewonnenen Überzeugung. Er ist an Weisungen nicht gebunden. Lediglich dem Bürgermeister sowie der zuständigen Bauaufsichtsbehörde ist auf Verlangen über den Stand des Umlegungsverfahrens sowie über dessen Weiterführung Auskunft zu geben. Indem der Stadtrat einen Umlegungsausschuss wählt, überträgt er seine grundsätzliche

Entscheidungskompetenz auch in Bezug auf städtische Grundstücke auf den Umlegungsausschuss. Im städtischen Haushalt werden dem Umlegungsausschuss zudem auf einer separaten Haushaltsstelle die notwendigen Finanzen zur eigenverantwortlichen Verfügung bereitgestellt. Die Gemeinde kann durch ihr eigenes Organ nicht verletzt werden, so dass sie sich dessen im Rahmen seiner gesetzlichen Zuständigkeiten getroffenen Entscheidungen als eigene Entscheidung zurechnen lassen muss (vgl. Kohlhammer-Kommentar, § 46 BauGB, Rn. 96). Ausnahmen bestehen da, wo Entscheidungen außerhalb des üblichen in Abweichung vom gesetzlich normierten Sollanspruch (§ 56 BauGB) erforderlich sind.

Außerdem sind die Umlegungsausschussmitglieder gemäß § 4 ThürUaVO zur gewissenhaften Ausübung ihrer Tätigkeit und zur Verschwiegenheit verpflichtet. Darüber hinaus ist der Umlegungsausschuss zwar ein Organ der Gemeinde, jedoch kein Gremium nach § 26 ThürKO i.V.m. § 21 Geschäftsordnung des Stadtrates, sondern wird nach Baugesetzbuch (Bundesrecht) gebildet. Hinsichtlich der Verschwiegenheit gilt gleiches auch für die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses, die die Beschlüsse des Ausschusses vorbereitet.

d) Schlussfolgerungen in Bezug auf den Datenschutz

Die Regelungen im Umlegungsverfahren sind im Ganzen zu betrachten. Es finden keine isolierten Veräußerungsgeschäfte vor Notar statt, sondern es findet in Form des Umlegungsplans eine umfassende Regelung statt. Es wird auf die Grundbücher aller – neben der Stadt Erfurt – beteiligten Eigentümer (inkl. Rechten an Grundstücken in Abteilungen 2 und 3) zugegriffen. Der Umlegungsplan, der aus einer Karte und einem Verzeichnis besteht, tritt mit Bekanntmachung seiner Unanfechtbarkeit gemäß § 71 BauGB in Kraft und dient gemäß § 74 Abs. 2 BauGB bis zur Berichtigung des Liegenschaftskatasters als amtliches Verzeichnis der Grundstücke im Sinne § 2 Abs. 2 Grundbuchordnung (GBO). Jeder beteiligte Eigentümer erhält einen Auszug aus dem Umlegungsplan, der seine Rechte regelt.

Zum einen sind die Mitglieder des Umlegungsausschusses nach § 4 ThürUaVO zur Verschwiegenheit verpflichtet und zum anderen unterliegt die Durchführung eines (vereinfachten) Umlegungsverfahrens infolge der gesamtheitlichen Betrachtung hinsichtlich den privaten Eigentümern den Bestimmungen des ThürDSG. Lediglich den oben genannten Personen (Bürgermeister, Bauaufsichtsbehörde) ist Auskunft über den Stand des Verfahrens zu geben. Weisungen sind nicht möglich (s.o.).

Mit den jeweiligen Eigentümern (auch der Stadt) finden vor Aufstellung des Umlegungsplanes bzw. dem Beschluss über die vereinfachte Umlegung sogenannte Erörterungsgespräche (§§ 60 und 82 BauGB) statt. Hier können die Eigentümer ihre Wünsche über die Zuteilung äußern. Auch hier gilt jedoch aus Datenschutzgründen, dass im Rahmen der Erörterung nur über die Zuteilung zugunsten des jeweils konkreten Eigentümers gesprochen werden kann. Äußerungen in Bezug auf weitere beteiligte Eigentümer sind nicht zulässig.

e) Schlussfolgerungen in Bezug auf die Ortsteile

Grundsätzlich ist ein Ortsteilrat kein Beteiligter am Umlegungsverfahren, da er keine Eigentümerfunktion wahrnimmt. Selbst wenn der jeweilige Ortsteilrat Eigentümerfunktion wahrnehmen würde, wäre infolge der Ausführung in Punkt d) eine

Auskunft über alle geplanten oder durchzuführenden Regelungen im Umlegungsverfahren aus Datenschutzgründen nicht möglich.

Beteiligungen von Ortsteilräten an Umlegungsverfahren sind unter den oben beschriebenen und bereits praktizierten Umständen möglich und werden seitens der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses auch weiterhin angestrebt.

f) Stadt Erfurt als Beteiligte an Umlegungsverfahren

Inwieweit der am Umlegungsverfahren durch die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses beteiligte Eigentumsvertreter der städtischen Grundstücke – Amt für Grundstücks- und Gebäudeverwaltung – die Ortsteilräte im Zuge der Erörterungsgespräche zu beteiligen hat, ist der Hauptsatzung der Stadt Erfurt, Anlage 5, § 20 Abs. 1 Nr. 13 zu entnehmen: Dort steht, dass die Ortsteilräte im Rahmen der Veräußerung von Gemeindevermögen im Ortsteilgebiet anzuhören sind. Für die Umlegung im Speziellen ist jedoch anzumerken, dass die Regelungen im Umlegungsplan keine isolierte Veräußerung nach Notarvertrag sind. Vielmehr werden Grundstücke kraft Umlegungsplan zugeteilt. Da eine Zuteilung von Grundstücken keine Veräußerung darstellt, gilt die diesbezügliche Regelung in der Hauptsatzung nicht für die Durchführung von Umlegungsverfahren.