AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG

Zahl: VIIa-100.01
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Bregenz, 23. September 1996

An alle
Gemeinden
in Vorarlberg

Auskünfte:
Dr. Elisabeth Stefani
Tel.: 05574/511-2717
(PC2\1010.DOC)

Betrifft: Raumplanung und Baurecht, Kurzinformation Nr. 83;
Raumplanungsgesetznovelle 1996, Baulandumlegung

I. Entwicklung der Baulandumlegungen:

Die Entwicklung zeigt, daß von dem im Rahmen des Raumplanungsgesetzes geschaffenen Rechtsinstrument nach wie vor reger Gebrauch gemacht wird. Für die Gemeinden kann die Möglichkeit einer Baulandumlegung eine wichtige Voraussetzung für die zukunftssichere Erschließung und Neugestaltung von Siedlungsgebieten darstellen. Aber auch die Grundeigentümer haben vielfach erkannt, daß sie mit der Umlegung selbständig bebaubare Grundstücke erhalten, wobei neben der Ausformung der Grundstücke auch der Erschließung eine besondere und wertsteigernde Bedeutung zukommt. Zur Koordinierung der geschilderten öffentlichen und privaten Interessen ist es erforderlich, daß schon im Stadium der Bebauungsplanung die Möglichkeiten der Bodenordnung mitberücksichtigt werden.

Einige statistische Daten:

- In den etwa 200 abgeschlossenen Verfahren wies das jeweilige Umlegungsgebiet ein Ausmaß zwischen 0,25 a und 15 ha auf.
- Ein Umlegungsverfahren dauert in der Regel 1 bis 2 Jahre.

Umweltbewußt produziert – ohne Einsatz von Chlor

- Auffällig ist, daß von den abgeschlossenen Umlegungen 112 (56 %) in den Gemeinden des südlichen Rheintales zwischen Altach und Feldkirch durchgeführt worden sind.
- Die Abzüge für gemeinsame Flächen betragen meist 8 % bis 14 %, in Hanglagen bis zu 20 % des Ausmaßes der eingebrachten Grundstücke.
- Die Durchführungskosten liegen bei ATS 10,-- bis ATS 20,--/m², dazu zählen die Kosten für die Erstellung des Umlegungsplanes, einschließlich der Verhandlungen mit den Grundeigentümern, jene für die Vermessung und Erstellung eines verbücherungsfähigen Teilungsplanes sowie für die Ausschreibung, Vergabe und Überwachung von Baumaßnahmen. Die Kosten für den Bau der gemeinsamen Anlagen, vor allem für Weganlagen, machen zwischen ATS 70,-- und ATS 120,-- pro m² aus. Doch ist deren Höhe weitgehend von den jeweiligen Leistungen der Gemeinde bzw. im Falle der Übernahme der Weganlagen durch die Gemeinde von deren Forderungen bezüglich des Ausbauzustandes (z.B. Asphaltierung) abhängig.
- Im Laufe der bisher etwa 200 durchgeführten Umlegungsverfahren wurde insgesamt nur in vier Fällen der Verfassungs- oder Verwaltungsgerichtshof angerufen.

Erfahrungen bei der Durchführung des Verfahrens:

- Bevorzugte Umlegungsgebiete sind Bauerwartungsflächen im Bereich des Siedlungsrandes. Da mitunter von Grundeigentümern im Wege der Baulandumlegungen sonst nicht realisierbare Umwidmungen von Bauerwartungsflächen in Bauflächen angestrebt werden, empfiehlt es sich, daß die Gemeinde schon bei der Erlassung des Flächenwidmungsplanes die Umwidmung in Bauflächen von einer vorausgehenden Umlegung abhängig macht.
- Weniger häufig werden bereits als Bauflächen gewidmete Bereiche einer Umlegung unterzogen. In bereits teilweise bebauten Gebieten macht eine Neuordnung der Grundstücksstruktur erhebliche Schwierigkeiten. Auch ist seitens der Eigentümer bereits bebauter Grundstücke ein geringes Interesse festzustellen.
- Die aktive Mitwirkung der Gemeinde ist eine unerläßliche Voraussetzung für das Gelingen einer Umlegung. Insbesondere hat die Gemeinde Vorgaben über Dimensionierung und Ausgestaltung des im Umlegungsgebiet anzulegenden Straßennetzes und dessen Anbindung an das übergeordnete Netz der Gemeinde zu machen. Ein Bebauungsplan kann die Gestaltungsmöglichkeiten mitunter einschränken.
- Die finanziellen und organisatorischen Belastungen der Gemeinde sind nicht unerheblich. Durch die jüngste Novelle des Raumplanungsgesetzes besitzt die Gemeinde insofern ein Steuerungsinstrument, als die Gemeinde nunmehr auch ohne

Zustimmung der Eigentümer der umzulegenden Grundflächen ein Umlegungsverfahren beantragen kann.

- Baulandumlegungen bewirken im allgemeinen nicht, wie vielfach erwartet wird, eine Mobilisierung des Bodenmarktes. Oft werden Grundstücke gehortet und bleiben unbebaut.

II. Die wichtigsten Änderungen bei Baulandumlegungen aufgrund der Raumplanungsgesetznovelle, LGBl.Nr. 34/1996 (Neukundmachung, LGBl.Nr. 39/1996):

Begriff und Zweck der Umlegung (§ 41 Abs. 1 und 2 RPG):

Nach der bisherigen Fassung war Zweck der Umlegung, Grundstücksformen zu vermeiden, die wegen ihrer Lage, Form und Größe die Bebauung verhindern oder wesentlich erschweren. Nunmehr ist Zweck der Umlegung „die Neugestaltung und Erschließung von Siedlungsgebieten". Entsprechend dieser Neuregelung zielt die Neuordnung von Gebieten auf die Schaffung von Grundstücken ab, die nach Lage, Form und Größe für bauliche oder sonstige Nutzungen zweckmäßig gestaltet und erschließbar sind. Die Möglichkeit, nicht für die bauliche Nutzung bestimmte Grundstücke in die Umlegung einzubeziehen, ist darauf beschränkt, daß durch diese Einbeziehung die Neuordnung und Erschließung des Siedlungsgebietes zweckmäßig ermöglicht wird. Die Möglichkeit, Flächen für gemeinsame Anlagen, z.B. Straßen, Kinderspielplätze, Grünflächen, vorzusehen, besteht weiterhin.

Das Umlegungsgebiet (§ 41 Abs. 2):

Die zweckmäßige Gestaltung von Grundstücken beurteilt sich in erster Linie nach dem Bebauungsplan bzw. den sonstigen Planungen nach dem Raumplanungsgesetz. Es ist dabei formalrechtlich jedoch auf die „objektive" Bebaubarkeit abgestellt und nicht auf die besonderen Verhältnisse und Bedürfnisse einzelner Grundstückseigentümer. In der Praxis ist darauf zu achten, daß ein den Bedürfnissen der Eigentümer zweckmäßig zugeschnittenes Grundstück zugeteilt wird.

Das Umlegungsgebiet ist so zu begrenzen, daß sich die Umlegung zweckmäßig durchführen läßt. Es kann aus räumlich getrennten Flächen bestehen. Eine zweckmäßige Durchführung der Umlegung erfordert, daß bei der Abgrenzung des Gebietes darauf geachtet wird, daß

- die Eigentumsstruktur erhalten bleibt,
- die Lasten, wie sie sich etwa aus der Ausscheidung von öffentlichen Flächen ergeben, möglichst gleichmäßig verteilt werden,

- die Grundstücke in das Umlegungsgebiet einbezogen werden, die direkte Vorteile aus der Umlegung ziehen,
- nach Möglichkeit Grundstücke in gleicher oder gleichartiger Lage zugeteilt werden.

Folge des Gebotes der zweckmäßigen Abgrenzung des Gebietes kann es sein, daß Grundstücke, die die Durchführung der Umlegung erschweren, von der Umlegung ganz oder teilweise ausgenommen werden. Grundstücke, deren Grenzen durch die Umlegung nicht geändert werden, durch die Umlegung aber erhebliche Umlegungsvorteile, wie die Erschließung durch eine Straße oder einen Kanalanschluß, erhalten, sind in das Umlegungsgebiet einzubeziehen (Grundsatz des Vorteilsausgleichs).

Ein bebautes Grundstück hingegen, das sich weder in seiner Form noch hinsichtlich seiner sonstigen Gegebenheiten (Erschließungszustand) durch die Umlegung ändert, ist nicht in das Umlegungsverfahren einzubeziehen.

Die ausdrückliche Zustimmung des Grundeigentümers eines bebauten Grundstückes zur Einbeziehung des Grundstückes in das Umlegungsverfahren ist nicht mehr erforderlich.

Antragsberechtigung (§ 42 Abs. 1):

Als wesentliche Neuerung sieht die Novelle vor, daß künftig nurmehr die Gemeinde die Einleitung eines Umlegungsverfahrens bei der Landesregierung beantragen kann. Auf Ersuchen der Eigentümer von mindestens der Hälfte der umzulegenden Grundstücksflächen ist sie allerdings dazu verpflichtet. Die Gemeinde kann aber nun auch von Amts wegen, also ohne die bisher erforderliche Zustimmung von mindestens einem Drittel der Grundeigentümer, die Einleitung eines Umlegungsverfahrens begehren. Rechtspolitisch liegt dieser neuen Regelung insbesondere der Gedanke zugrunde, daß die Baulandumlegung, ungeachtet der für die Grundeigentümer zu erwartenden Vorteile bzw. eines Interessensausgleiches, in erster Linie ein raumplanerisches Instrument ist, das der Verwirklichung öffentlicher Interessen dient.

Einleitung des Verfahrens (§ 42 Abs. 2 und 3):

Die Gemeinde hat die von der Umlegung betroffenen Grundstückseigentümer und sonst dinglich Berechtigten von der Absicht, eine Umlegung zu beantragen, nachweislich in Kenntnis zu setzen und eine angemessene Frist zur Stellungnahme einzuräumen.

Zu den bereits jetzt schon geforderten Anlagen zum Umlegungsantrag (wie Verzeichnis der Grundstücke, Lageplan, Hinweis auf den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan) hat nun die Gemeinde den Antrag zu begründen und auszuführen, welche Erwägungen für die Abgrenzung des Umlegungsgebietes maßgeblich sind. In der Antragstellung sind auch Überlegungen der Gemeinde in bezug auf städtebauliche, siedlungs- und verkehrstechnische Interessen darzutun. Ebenfalls sind in der Anlage die eingelangten Stellungnahmen der Betroffenen zur beabsichtigten Antragstellung beizufügen.

Die Landesregierung leitet das Umlegungsverfahren durch Verordnung ein, wenn die im § 42 Abs. 4 taxativ angeführten Voraussetzungen erfüllt sind.

Rechtswirkungen der Einleitung des Verfahrens (§ 43):

Hinsichtlich der Rechtswirkungen der Einleitung des Verfahrens ergeben sich durch die Novelle keine wesentlichen Änderungen. Von der Erlassung der Einleitungsverordnung bis zum Eintritt der Rechtskraft des Umlegungsbescheides dürfen im Umlegungsgebiet - unbeschadet der nach anderen landesrechtlichen Vorschriften erforderlichen Bewilligungen - nur mit Genehmigung der Landesregierung durchgeführt werden:

- Teilungen von Grundstücken,
- Einräumung von Bau- und Wegerechten,
- Bauführungen, es sei denn, daß eine Baubewilligung vorliegt, die vor Erlassung der Einleitungsverordnung rechtskräftig geworden ist,
- Veränderungen an Grundstücken, die deren bauliche Nutzbarkeit wesentlich beeinträchtigen.

Umlegungsplan (§ 44):

Da die Umlegung ausschließlich von der Gemeinde zu betreiben ist, ist auch der Umlegungsplan von der Gemeinde vorzulegen. Neu ist auch, daß der Umlegungsplan nur in dreifacher Ausfertigung vorzulegen ist.
Der Umlegungsplan hat nunmehr auch einen Beitragsschlüssel für die Kosten der Umlegung entsprechend § 51 des Raumplanungsgesetzes zu enthalten.

Neuverteilung (§ 45):

Die Grundsätze für die Neuverteilung erfahren durch die Novelle keine grundlegende Änderung. Neu ist die Bestimmung des Abs. 1 lit. b, daß für eine Änderung am Eigen-

tum von Gebäuden auch die Zustimmung des künftigen Eigentümers erforderlich ist. Diese Ergänzung dient der Klarstellung.

Eine Abfindung für bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen soll geleistet werden, jedoch nur, wenn der Bodenwert durch Anlagen erhöht wird (Abs. 1 lit. e). Voraussetzung für eine Geldabfindung ist, daß überhaupt Werte vorhanden sind. Es kommt darauf an, ob der Verkehrswert eines Grundstückes durch die bauliche Anlage oder Einrichtung erhöht wird oder nicht. Erfolgt die Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren (vgl. § 6 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, BGBl.Nr. 150/1992), so wird meist ein Sachwert feststellbar sein. Eine Entschädigung soll nur dann erfolgen, wenn und soweit die Anlage oder sonstige Einrichtung ein Faktor ist, der den gemeinen Wert der entzogenen Sachgemeinschaft mitbestimmt, wenn sich also der gemeine Wert wirklich aus der Summe des Wertes der Bodenfläche und der darauf errichteten Anlage ergibt.

Bereits einbezahlte Erschließungsbeiträge stellen eine Werterhöhung dar. Diese sind jedoch meistens im ermittelten Bodenwert enthalten.

Anpflanzungen, insbesondere Obstbäume, sind als sonstige Anlagen grundsätzlich gleich zu behandeln wie bauliche Anlagen. Nur wenn die Bäume den Gesamtverkehrswert des Grundstücks über den Bodenwert hinaus erhöhen, bleibt Raum für eine Abfindungszahlung. Da beim Grundstücksverkehr - auch bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken - den Bäumen selten ein Wert beigemessen wird, sind diese in der Regel nicht zu berücksichtigen. Beim Ertragswertverfahren (vgl. § 5 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes) ergibt sich aufgrund der relativ hohen Grundstückspreise, daß der Ertrag zur Verzinsung des Bodenwertes nicht ausreicht und somit für die Bäume selbst kein Ertragsanteil übrig bleibt.

Gemeinsame Anlagen (§ 46):

Die Aufbringung von Flächen für gemeinsame Anlagen hat nunmehr nach dem Verhältnis der Größe der eingebrachten Grundstücke zu erfolgen, außer die Grundeigentümer erhalten bei der Neuverteilung keine neuen Grundstücke zugewiesen. Bisher war der Wert der eingebrachten Grundstücke maßgeblich, was immer wieder zu Unstimmigkeiten geführt hat. Nicht in die Aufbringungspflicht einzurechnen sind jene Grundstücke oder Teile von Grundstücken, die ohne Umlegung zweckmäßig benützbar gewesen wären. Derselbe Aufteilungsschlüssel gilt für die Herstellungskosten der gemeinsamen Anlagen.

Die Kosten für die Erhaltung der gemeinsamen Anlagen sind wie bisher nach dem Verhältnis des Wertes der neu zugewiesenen Grundstücke und des Vorteils der gemeinsamen Anlagen für die Grundstücke zu tragen.

Die Regelungen über die Flächenaufbringung bzw. die Herstellungs- und Erhaltungskosten gelten nicht, wenn die betreffenden Grundeigentümer einvernehmlich einen anderen Aufbringungs- oder Kostenverteilungsschlüssel festlegen. Die Aufbringung der Flächen für gemeinsame Anlagen und der Beitragsschlüssel für die Kosten für gemeinsame Anlagen sind im Umlegungsbescheid festzulegen (§ 48 Abs. 2 lit. b). Aufgrund dieses Schlüssels sind in der Folge die den einzelnen Eigentümer treffenden Kosten zu ermitteln. Die Durchsetzung der sich daraus ergebenden Pflichten ist erforderlichenfalls im ordentlichen Rechtsweg zu betreiben (vgl. § 51 Abs. 3, der die Hereinbringung im Verwaltungsweg nur für die Kosten der Verwaltungsbehörde vorsieht).

Auflage des Umlegungsplanes (§ 47):

Nicht wie bisher zwei Monate, sondern für die Dauer eines Monates ist der Umlegungsplan im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die betroffenen Grundeigentümer und dinglich Berechtigten sind nachweislich von der Auflage zu verständigen.

Umlegungsbescheid (§ 48):

Die Genehmigungsvoraussetzungen enthält § 48 Abs. 1, der weitgehend dem bisherigen § 43 Abs. 2 entspricht. Als zusätzliche Genehmigungsvoraussetzung ist die Sicherung einer zweckmäßigen Erschließung durch Verkehrsflächen normiert.

Im Gegensatz zur geltenden Rechtslage wird nicht der Umlegungsplan genehmigt, der jedoch Bestandteil des Umlegungsbescheides ist, sondern die Umlegung. Im Abs. 2 sind jene Punkte angeführt, über die im Umlegungsbescheid abzusprechen ist (Geldleistungen und Abfindungen, Flächenaufbringung und Beitragsschlüssel für gemeinsame Anlagen, Neuregelung der Rechte Dritter, Beitragsschlüssel für die Kosten der Umlegung).

Rechtswirkungen des Umlegungsbescheides (§ 49):

Wie bisher geht das Eigentum an den zugewiesenen Grundstücken mit der Rechtskraft des Umlegungsbescheides auf die neuen Eigentümer über. Gleichzeitig erlöschen die bisherigen Eigentumsrechte.

Die Gemeinde hat innerhalb eines Jahres nach Eintritt der Rechtskraft des Umlegungsbescheides der Landesregierung „eine den vermessungsrechtlichen Vorschriften entsprechende Planurkunde" vorzulegen. Die Wortfolge bringt zum Ausdruck, daß die Planurkunde die zur Verbücherung erforderlichen Voraussetzungen erfüllen muß. In der Folge hat, wie bereits jetzt, die Landesregierung die erforderlichen Eintragungen in das Grundbuch sowie die Richtigstellung des Grenz- oder Grundsteuerkatasters zu veranlassen.

Rechte Dritter (§ 50):

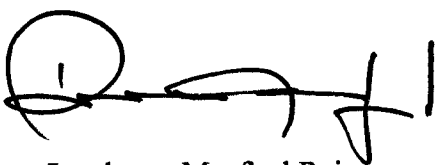
Bestandsrechte gelten, wie bisher, mit Eintritt der Rechtskraft des Umlegungsbescheides als aufgelöst. Die Bestandsrechte an Gebäuden werden jedoch nicht aufgelöst.

Berufung (§ 52):

Durch die Raumplanungsgesetznovelle, LGBl.Nr. 34/1996, wurde im Interesse des Rechtsschutzes die Möglichkeit geschaffen, eine Berufung gegen den Umlegungsbescheid sowie gegen eine Kostenvorschreibung gemäß § 51 Abs. 3 RPG an den Unabhängigen Verwaltungssenat einzubringen.

Die Einschaltung des Unabhängigen Verwaltungssenates als zweite Instanz bewirkt, daß Parteistellung im Berufungsverfahren neben den Berufungswerbern und sonstigen Parteien auch der Landesregierung als Behörde erster Instanz zukommt (§ 67b AVG).

Für die Vorarlberger Landesregierung



Landesrat Manfred Rein