

Heinz Rütz

Zur Kostenanalyse der privaten
Umlegung als Teil der konsensualen
integrierten Baulandentwicklung

Heinz Rütz • **Zur Kostenanalyse der privaten Umlegung**

**Institut für
Geodäsie und Geoinformation**

Schriftenreihe

12

Heinz Rütz

Zur Kostenanalyse der privaten
Umlegung als Teil der konsensualen
integrierten Baulandentwicklung

Diese Arbeit wurde am 15. Januar 2008 als Dissertation zur Erlangung des Grades Doktor-Ingenieur (Dr.-Ing.) der Landwirtschaftlichen Fakultät der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn vorgelegt.

Referent: Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter
Korreferent: Prof. Dr.-Ing. Dr. h.c. mult. Erich Weiß
Tag mündlichen Prüfung: 12. September 2008

Schriftenreihe des Instituts für Geodäsie und Geoinformation
der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn

Herausgeber: Prof. Dr.-Ing. Wolfgang Förstner
Prof. Dr.-Ing. Karl Heinz Ilk
Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter
Prof. Dr.-Ing. Heiner Kuhlmann
Prof. Dr. Lutz Plümer
Prof. Dr. Wolf-Dieter Schuh

Die Aufnahme dieser Arbeit in die Schriftenreihe wurde von den Herausgebern der Reihe geprüft und gemeinsam beschlossen.

Dieses Werk ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt.
Abdruck auch auszugsweise nur mit Quellenangabe gestattet.
Alle Rechte vorbehalten.

Vorwort

Die Bodenordnung mit dem Ziel, eine plan- oder lagegemäße Nutzung der Grundstücke zu verwirklichen, ist grundsätzlich eine Aufgabe der Grundstückseigentümer. Lediglich in den Fällen, in denen eine privatautonome Regelung wegen des fehlenden Konsenses zwischen den Eigentümern nicht zum Zuge kommt, sind Verfahren der hoheitlichen Bodenordnung für die Baulandentwicklung zulässig. Dies wird oftmals bei komplexen Problemlagen, umfassendem Neuordnungsbedarf und einer großen Anzahl von Eigentümern mit divergierenden Interessenlagen der Fall sein. Die freiwillige Umlegung, für die dieselben Umlegungsprinzipien wie im hoheitlichen Verfahren gelten und die inzwischen auf eine lange Tradition zurückblicken kann, basiert auf einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB. Ein bedeutsamer Unterschied zwischen freiwilliger und hoheitlicher Umlegung ergibt sich aus der ökonomischen Betrachtung. Während die Grundstückseigentümer bei der hoheitlichen Umlegung den Umlegungsvorteil an die Gemeinde abtreten müssen, der auf Grundlage der Einwurfs- und Zuteilungswerte ermittelt wird (Wertorientierung), haben sie bei der privaten Umlegung die Kosten des Verfahrens zu tragen (Kostenorientierung). Während für die Ermittlung des Umlegungsvorteils weitgehend akzeptierte Ansätze vorliegen, ist dies für die Kosten der freiwilligen Umlegung noch nicht der Fall. Hinzu kommt, dass in der Praxis inzwischen zahlreiche unterschiedliche Modelle privater Bodenordnungsverfahren entwickelt worden sind, die sich je nach den Voraussetzungen hinsichtlich der Kosten erheblich unterscheiden können. So erfordern die vielfältigen städtebaulichen, bodenrechtlichen, institutionellen, steuer- und gebührenrechtlichen Einflüsse eine differenzierte Betrachtung und sorgfältige Kalkulation, um jeweils das für die Grundstückseigentümer kostengünstigste Modell zu ermitteln.

An einer systematischen und umfassenden theoretischen wie empirischen Auseinandersetzung mit dieser Thematik hat es bislang gefehlt, so dass auch noch keine ökonomische Bewertung der verschiedenen Modelle vorliegt. Vor diesem Hintergrund hat sich Herr Rütz in der vorliegenden Arbeit die Aufgabe gestellt, eine differenzierte Kostenanalyse der verschiedenen Formen der privaten Umlegung als Grundlage für einen Kalkulationsansatz vorzunehmen. Damit wird für dieses bedeutsame Verfahren der Baulandentwicklung erstmals ein Kalkulationsmodell vorgestellt, mit dem sich die gebotene Kostentransparenz schaffen lässt, und das in der Praxis dringend benötigt wird, um die Grundstückseigentümer hinsichtlich der Verfahrenskosten zu informieren.

Die Herausgeber der Schriftenreihe verbinden mit der Vorlage dieser Schrift die Hoffnung, dass die Arbeit einen substantiellen Beitrag sowohl zur Versachlichung der diesbezüglichen Fachdiskussion als auch für die Praxis der Bodenordnung leisten möge, indem nunmehr die auf Grundlage des konsistenten Kalkulationsansatzes ermittelten Daten zu einem Zugewinn an Kostentransparenz und damit an Akzeptanz der Bodenordnung führen mögen.

Bonn, 12.11.2008



(Prof.-Dr.-Ing. Theo Kötter)

Zur Kostenanalyse der privaten Umlegung als Teil der konsensualen integrierten Baulandentwicklung

Kurzfassung

Die klassische Angebotsplanung als Organisationsmodell der Baulandentwicklung wird auf Grund der mangelnden finanziellen Ausstattung der Gemeinden zunehmend durch konsensuale integrierte Modelle ersetzt. Die Umlegung ist ein wichtiger Baustein dieser Modelle. Die Kosten der privaten Umlegung sind bisher noch nicht systematisch für die verschiedenen Umlegungsmodelle ermittelt worden. Diese Kostenunsicherheit der privaten Umlegung gegenüber der amtlichen Umlegung führt häufig zu mangelnder Akzeptanz des privaten Verfahrens durch die Eigentümer, so dass in der Vergangenheit die meisten Umlegungen hoheitlich durchgeführt wurden. Die private Umlegung wird analog der amtlichen Umlegung definiert. Dies ist notwendig, um die Rechtmäßigkeit der Umlegung sicherzustellen und die Allgemeingültigkeit der Untersuchungsergebnisse zu gewährleisten.

Die private Umlegung ist ein im Wesentlichen privatrechtlich umgesetztes Grundstückstauschverfahren mit dem Ziel, die Besitz-, Eigentums- und andere Rechtsverhältnisse neu zu ordnen, so dass nach Lage, Form und Größe entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Verwirklichung der innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässigen Nutzung für bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Hierbei sind die Vor- und Nachteile des Bebauungsplanes auf alle Eigentümer anteilmäßig zu verteilen und die örtlichen Verkehrs- und Grünflächen sollen auf die Gemeinde kostenlos übertragen werden.

Die vorliegende Arbeit leitet aus der Definition der privaten Umlegung drei Vertragsmodelle ab. Daran anschließend werden die Kostengruppen der privaten Umlegung dargestellt und anhand von sechs ausgesuchten Beispielen analysiert. Danach ist das Vertragsmodell der aufgelassenen Gesellschaft mit den relevanten Hauptkostenpositionen Liegenschaftsvermessung, Gebühr für die Übernahme der Vermessung in das Liegenschaftskataster, Notarkosten und Grunderwerbsteuer das kostengünstigste Modell. Bei den Vermessungskosten und Übernahmegebühren wurde der Untersuchung das Gebührenrecht des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde gelegt.

Die konsensuale Baulandentwicklung bedingt die Akzeptanz aller Eigentümer. Diese ist nur zu erreichen, wenn auch alle Kosten der privaten Umlegung transparent dargestellt werden. Deshalb wurde ein Kalkulationsmodell entwickelt, welches auf der Grundlage des städtebaulichen Vorentwurfs die Kosten der privaten Umlegung erfasst. Die Ergebnisse der Kostenuntersuchungen der privaten Umlegung sind auch für die deduktive Ermittlung des Einwurfswertes in der amtlichen Umlegung bedeutsam. Wurden bisher die eingesparten Aufwendungen der amtlichen Umlegung gegenüber einer privaten Neuordnung (Kosten der privaten Umlegung) geschätzt, so ist nach den Untersuchungen dieser Arbeit eine genauere Kalkulation möglich. Zusammen mit dem zweistufigen Erschließungsmodell wird mit der vorgestellten privaten Umlegung ein geschlossenes, rechtmäßiges und zweckmäßiges Gesamtkonzept der konsensualen integrierten Baulandentwicklung vorgestellt, das die Gemeinden von Kostenbelastungen freistellt.

On the cost analysis of private reallocation as part of consensual integrated real estate development

Executive summary

On account of the poor financial resources of the municipalities, classic supply planning as an organisation model is increasingly being replaced by consensual integrated models. Reallocation is an important building block of this model. The costs of private reallocation have not yet been systematically determined for the different reallocation models. This cost uncertainty of private reallocation in comparison to reallocation under public law often leads to poor acceptance of the private procedure by the owner so that, in the past, most reallocations were carried out under public law. Private reallocation is defined in a similar way to reallocation under public law. This is necessary to ensure the lawfulness of the reallocation and guarantee the universal validity of the examination results.

Private reallocation is essentially a property exchange implemented under private law with the objective to reorganise possession, ownership and other legal relationships so that, depending on location shape and size, in accordance with the designations of the land use plan, or for reasons of an orderly urban land development to implement admissible use for building or otherwise within a contiguously built-up district, suitably designed plots are generated. In the process, the advantages and disadvantages of the land use plan are to be proportionately allocated to all owners and the local public thoroughfare and green spaces are to be transferred to the municipality free of charge.

The work at hand derives three contract models from the definition of private reallocation. Subsequent to this, the cost groups for private reallocation are presented and analysed using six selected examples. According to this analysis, the contract model of the conveying partnership is the most inexpensive, the relevant main cost items being land survey, the fee for acceptance of the survey into the land survey register, notary fees and stamp duty. For the survey costs and acceptance fees, the analysis was based on the legal fees of the federal state of North Rhine Westphalia.

The consensual real estate development governs the acceptance of all owners. It can only be achieved if all costs of the private reallocation are represented transparently. This is why a calculation model has been developed which, on the basis of the urban preliminary design, captures the main costs of private reallocation. The results of the cost analysis of the private reallocation are also significant for the deductive determination of the original value of all sites in the public law based reallocation. In the event that the expenses saved by the public law based reallocation in comparison to private reorganisation (cost of private reallocation) had been estimated up to now, after the analysis of this work an exact calculation is possible. Together with the two stage development model, the private reallocation that has been presented represents a lawful and practical overall concept which releases the municipalities from cost burdens.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Einführung | 1 |
| 1.1 | Anlass der Arbeit und Stand der Forschung | 1 |
| 1.2 | Zielsetzung der Arbeit | 3 |
| 1.3 | Methodischer Aufbau und Arbeitsschritte | 3 |
| 1.4 | Abgrenzung der Arbeit | 4 |
| 2. | Die konsensuale integrierte Baulandentwicklung | 8 |
| 2.1 | Organisationsmodelle für die Baulandentwicklung | 8 |
| 2.2 | Die konsensuale integrierte Baulandentwicklung als Projekt | 10 |
| 2.2.1 | Der Phasenplan der konsensualen integrierten Baulandentwicklung | 12 |
| 3. | Die private Umlegung | 24 |
| 3.1 | Ziel der privaten Umlegung | 24 |
| 3.2 | Rechtscharakter der privaten Umlegung | 24 |
| 3.3 | Regelungsgrenzen der privaten Umlegung | 26 |
| 3.4 | Ablauf eines privaten Umlegungsverfahrens | 28 |
| 3.5 | Vertragsmodelle der privaten Umlegung | 31 |
| 3.5.1 | Das Aufkaufmodell (Ankauf und Rückübertragung) | 31 |
| 3.5.2 | Die „klassische private Umlegung“ | 32 |
| 3.5.3 | Der direkte Grundstückstausch (Modell 1) | 32 |
| 3.5.4 | Die temporäre Gesellschaft (Modell 2) | 33 |
| 3.5.5 | Die aufgelassene Gesellschaft (Modell 3) | 35 |
| 4. | Kostenparameter der privaten Umlegung | 38 |
| 4.1 | Vermessungskosten | 38 |
| 4.1.1 | Kosten der Fortführungsvermessung (NRW) | 38 |
| 4.1.2 | Zurückstellung der Abmarkung | 41 |
| 4.2 | Kosten für die Übernahme in das Liegenschaftskataster | 42 |
| 4.3 | Kosten für die Erteilung von Vermessungsunterlagen | 42 |
| 4.4 | Kosten für die Teilungsgenehmigung | 42 |
| 4.4.1 | Teilungsgenehmigung nach dem Baugesetzbuch | 42 |
| 4.4.2 | Teilungsgenehmigung nach der Bauordnung (NRW) | 42 |
| 4.5 | Notarkosten | 43 |
| 4.5.1 | Beurkundungspflicht der Umlegungsverträge | 43 |
| 4.5.2 | Rechtsnatur der Kostenordnung | 44 |
| 4.5.3 | Gebührenparameter der Kostenordnung | 44 |
| 4.5.3.1 | Der Geschäftswert | 44 |
| 4.5.3.2 | Die Gebührensätze | 46 |
| 4.5.3.3 | Die Gebührenhöhe | 48 |
| 4.6 | Die Grundbuchkosten | 48 |
| 4.7 | Die Grunderwerbsteuer | 49 |
| 4.7.1 | Gegenstand der Grunderwerbsteuer | 49 |
| 4.7.2 | Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer | 50 |
| 4.7.3 | Steuervergünstigungen | 50 |
| 4.7.4 | Grunderwerbsteuer für örtliche Verkehrs- und Grünflächen | 52 |
| 4.8 | Sonstige Steuern des Umlegungsvertrages | 55 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 5. | Private Umlegung und vereinbarte amtliche Umlegung | 57 |
| 5.1 | Keine Zustimmung einzelner Beteiligter zur privaten Umlegung und (oder) Erschließung | 57 |
| 5.2 | Zustimmung der Beteiligten zur privaten Umlegung | 58 |
| 5.2.1 | Rechtmäßigkeit der Einleitung | 58 |
| 5.2.2 | Der Gestaltungsmissbrauch nach § 42 Abgabenordnung bei der vereinbarten amtlichen Umlegung | 59 |
| 5.2.3 | Grenzen der Vertragsgestaltung der vereinbarten amtlichen Umlegung zum Nachteil der Eigentümer | 61 |
| 5.2.4 | Grenzen der Vertragsgestaltung der vereinbarten amtlichen Umlegung zum Nachteil der Gemeinde | 61 |
| 5.2.5 | Konsequenzen für die Übernahme privater Vereinbarungen in die vereinbarte amtliche Umlegung | 62 |
| | | |
| 6. | Fallstudien zu der privaten Umlegung | 64 |
| 6.1 | Projekt 1 - „Zingsheim - Altes Pastorat“ | 65 |
| 6.1.1 | Vermessungskosten und Gebühr für die Übernahme der Vermessung in das Liegenschaftskataster | 68 |
| 6.1.2 | Notarkosten | 70 |
| 6.1.3 | Grunderwerbsteuer | 72 |
| 6.1.4 | Zusammenfassung der Kostenberechnungen für Projekt 1 | 74 |
| 6.2 | Projekt 2 - „Tondorf - T3“ | 74 |
| 6.2.1 | Projektdarstellung | 74 |
| 6.2.2 | Zusammenfassung der Kostenberechnungen für Projekt 2 | 77 |
| 6.3 | Projekt 3 - „Weidesheim - Gallierstraße / Alemannenstraße“ | 77 |
| 6.3.1 | Projektdarstellung | 77 |
| 6.3.2 | Zusammenfassung der Kostenberechnungen für Projekt 3 | 81 |
| 6.4 | Projekt 4 - „Blankenheim - Am Schlatherberg“ | 81 |
| 6.4.1 | Projektdarstellung | 81 |
| 6.4.2 | Zusammenfassung der Kostenberechnungen für Projekt 4 | 85 |
| 6.5 | Projekt 5 - „Hennef - Geisbach“ | 85 |
| 6.5.1 | Projektdarstellung | 85 |
| 6.5.2 | Zusammenfassung der Kostenberechnungen für Projekt 5 | 88 |
| 6.6 | Projekt 6 - „Gommersheim – Im Röder“ | 88 |
| 6.6.1 | Projektdarstellung | 88 |
| 6.6.2 | Zusammenfassung der Kostenberechnungen für Projekt 6 | 91 |
| | | |
| 7. | Analyse der Kostenparameter | 92 |
| 7.1 | Vermessungskosten | 92 |
| 7.2 | Übernahmegebühren | 95 |
| 7.3 | Grunderwerbsteuern | 96 |
| 7.4 | Notarkosten | 100 |
| 7.5 | Kostenkalkulation der privaten Umlegung auf Grundlage des städtebaulichen Vorentwurfs durch Parameterschätzung | 101 |
| 7.6 | Kalkulation der Vermessungskosten und Übernahmegebühren | 102 |
| 7.7 | Kalkulation der Notarkosten | 102 |
| 7.8 | Kalkulation der Grunderwerbsteuer | 102 |
| 7.8.1 | Kalkulation der Grunderwerbsteuer am privaten Umlegungsverfahren „Auf dem Radacker“ in Wesseling | 105 |
| 7.8.2 | Kalkulation der Grunderwerbsteuer am privaten Umlegungsverfahren „Auf den Lohbenden“ in Mechernich | 106 |

| | | |
|------------|--|------------|
| 8. | Vergleich der Kostenstruktur zwischen der amtlichen und der privaten Umlegung | 108 |
| 8.1 | Das deduktive Kalkulationsmodell | 110 |
| 8.2 | Ermittlung der Erschließungsbaukosten | 110 |
| 8.2.1. | Ermittlung des Umlegungsvorteils | 110 |
| 8.2.2. | Vorteil der eingesparten Kosten | 110 |
| 9. | Zusammenfassung und Empfehlungen | 117 |
| 10. | Anhang | 123 |
| 11. | Verzeichnisse | 147 |
| 11.1 | Abbildungsverzeichnis | 147 |
| 11.2 | Tabellenverzeichnis | 149 |
| 11.3 | Abkürzungsverzeichnis | 150 |
| 11.4 | Rechts- und Verwaltungsgrundlagen | 153 |
| 11.5 | Urteils- und Beschlussverzeichnis | 155 |
| 11.6 | Literaturverzeichnis | 157 |
| 11.7 | Hilfsmittelverzeichnis | 161 |

1. Einführung

1.1 Anlass der Arbeit und Stand der Forschung

Trotz prognostizierter Schrumpfung der Bevölkerung hält die Nachfrage nach qualifiziertem Bauland an.^{1,2,3} Im Hinblick, auch auf die positiven finanziellen Aspekte für die Gemeinden, welche mit einem Einwohnerzuwachs verbunden sind, stellt die Bereitstellung und Entwicklung eines Wohnbaulandangebotes zu angemessenen Preisen, Lage und Menge daher auch künftig eine vordringliche kommunalpolitische Pflichtaufgabe dar. Viele Gemeinden können wegen ihrer gravierenden Finanzschwäche aber nur noch unter der Voraussetzung Bauland entwickeln, dass die gemeindlichen Haushalte hierdurch nicht belastet werden.⁴ Begründet wird dies damit, dass es nicht mehr einzusehen ist, dass kommunale Mittel, die letztlich durch den Steuerzahler aufzubringen sind, aufgewendet werden, die Gewinne der Baureifmachung jedoch nur einigen wenigen Grundstückseigentümern zufließen. Daher soll die Entwicklung künftiger Baulandflächen aus den Bodenwertsteigerungen durch die Eigentümer finanziert werden. Hierzu gehören auch die sich aus der Baulandentwicklung ergebenden Folgekosten. Die Umsetzung dieser Forderung erfolgt üblicherweise mittels städtebaulicher Verträge. Neben den seit Jahren bewährten Vertragstypen (Erschließungsvertrag oder Folgekostenvertrag) sind zahlreiche weitere Vertragsgestaltungen getreten, die den großen Anwendungsbereich dieses Rechtsinstitutes verdeutlichen, zugleich aber in der Planungspraxis auch vielfältige neue Rechts- und Fachfragen aufwerfen. Eine der wichtigsten Vertragsgestaltungen bei der Baulandentwicklung ist die private Umlegung. Der privaten Umlegung kommt die Aufgabe zu, die Eigentumsverhältnisse den Vorgaben des Bebauungsplanes anzupassen. Ohne eine (private) Umlegung ist die Erschließung nicht möglich.

Das klassische Bodenordnungsinstrument der amtlichen Umlegung wird von den Gemeinden zunehmend deshalb abgelehnt, weil sie befürchten, dass ihnen hierdurch eine Verpflichtung zur öffentlich-rechtlichen Erschließung erwächst (rechtlich oder politisch). Das Projektmanagement der Baulandentwicklung bevorzugt eine private Umlegung, weil sie im Allgemeinen schneller umzusetzen ist und auf die anderen Vertragswerke abgestimmt werden kann. Jedoch muss im Gegensatz zur amtlichen Umlegung bei der privaten Umlegung mit allen Beteiligten Einvernehmen erzielt werden.⁵ Dies ist aber nur möglich, wenn den Eigentümern bei der privaten Umlegung keine erkennbaren Nachteile gegenüber der amtlichen Umlegung entstehen. Deswegen ist die Kenntnis der Kosten der privaten Umlegung von ganz besonderer Bedeutung.

In der Vergangenheit wurde der größte Teil der Umlegungsverfahren amtlich durchgeführt.⁶ Das häufig angeführte Argument der höheren Kosten einer privaten Umlegung gegenüber einer amtlichen Umlegung führt naturgemäß zu einer mangelnden Bereitschaft der Eigentümer, sich an einer privatrechtlichen Regelung zu beteiligen.

¹ Statistisches Bundesamt (2005): Bevölkerung Deutschlands von 2002 bis 2050 (www.destatis.de).

² Hendricks, Andreas: *Stadtumbau oder Baulandentwicklung im Außenbereich - Wo liegt die Zukunft?*, FuB 1/2005.

³ Grundstücksmarktbericht NRW 2004 (www.gutachterausschuss.nrw.de).

⁴ So unterliegen in NRW -von den 360 Mitgliedskommunen des Städte- und Gemeindebundes- bereits 156 Kommunen dem Haushaltssicherungskonzept. 172 Kommunen schaffen ihren Ausgleich nur aus der Rücklage oder dem Vermögen und nur 32 Kommunen verfügen über einen strukturell ausgeglichenen Haushalt (www.kommunen-in-nrw.de).

⁵ Jung, Young Hye: *Die verfassungsrechtliche Einordnung der städtebaulichen Umlegung auf der Basis der modernen Eigentumsdogmatik*, Dissertation, Universität Köln, 2005, S. 12ff..

⁶ Ausnahme ist Baden-Württemberg; siehe Rothe, Karl-Heinz: *Umlegung und Grenzregelung*, Bauverlag Wiesbaden, 1984, Rdnr. 493aff..

So vermutet Bernhard⁷, dass nach der Novellierung des Grunderwerbsteuergesetzes⁸ die private Umlegung an Attraktivität verliert, da die Grunderwerbsteuer in voller Höhe doppelt anfallt. Dieterich⁹ meint, dass private Umlegungen zu mehr Belastungen führen als amtliche Verfahren, so dass heute auch private Umlegungen vielfach amtlich durchgeführt werden. Burmeister¹⁰ indessen stellt fest: „Neben einer langen Verfahrensdauer, die gemeindliche Verwaltungskraft bindet, verursacht die amtliche Umlegung erhebliche Kosten (Verfahrens-, Vermessungskosten etc.), die durch den Umlegungsvorteil nur teilweise ausgeglichen werden können, da die Gemeinde in amtlichen Umlegungsverfahren nach § 78 BauGB¹¹ die Kosten des Verfahrens selbst zu tragen hat.“ Auch bei der Diskussion der einvernehmlichen gesetzlichen Umlegung^{12,13} sind die Kosten der privaten Umlegung ein besonderer Aspekt. Dies gilt besonders für die Höhe der Grunderwerbsteuer und der Notarkosten, da diese bei der amtlichen Umlegung vermutlich nicht anfallen.¹⁴

Die Kosten der privaten Umlegung sind abhängig von der Vertragsgestaltung und den Auswirkungen auf die jeweiligen Spezialvorschriften mit der entsprechenden aktuellen Rechtsprechung (z.B. Vermessungskostenrecht, Kostenrecht der freiwilligen Gerichtsbarkeit, Steuerrecht). Da derartige Untersuchungen bisher nicht durchgeführt wurden, liegen keine gesicherten bzw. fundierten Erkenntnisse über die Kosten der privaten Umlegung vor.^{15,16}

Um den Eigentümern bei der Anhörung nach § 47 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor der Einleitung des amtlichen Verfahrens auch eine rationale Entscheidungsgrundlage für eine privatrechtliche Regelung empfehlen zu können, ist die Kenntnis der Kosten der privaten Umlegung in Relation zur amtlichen Umlegung aus Sicht der Beteiligten bedeutsam.¹⁷

Dies gilt in besonderem Maße bei der konsensualen integrierten Baulandentwicklung, da für die angestrebte Akzeptanz der Beteiligten alle Kosten der Baulandentwicklung transparent dargestellt werden müssen. Während für die gesamte städtebauliche Kalkulation systematische Darstellungen existieren, fehlen diese Erkenntnisse für die private Umlegung.^{18,19}

Die Kenntnis der Kosten der privaten Umlegung sind aber auch für die amtliche Umlegung bedeutsam, fließen diese doch bei der kalkulatorischen Ermittlung des Umlegungsvorteils (deduktive Ableitung) als ersparte Kosten (Vermessungs-, Notar-, Gerichts- und Verwaltungsgebühren, Grunderwerbsteuer) in die Kalkulation mit ein.²⁰

⁷ Bernhard, Jochen in: Joachim Müller-Bremberger (Hrsg.). *Beiträge zur städtebaulichen Umlegung*. Konrad Wittwer Verlag; Stuttgart. 1994. Beitrag „Freiwillige Bodenordnung“ von Jochen Bernhard. S.167.

⁸ Die rechtsgeschäftliche private Umlegung unterfällt nicht in die Freistellungsvorschrift gemäß § 1, 3b, Grunderwerbsteuergesetz (BFH BStBl II 1988, 1008). Die hiergegen erhobene Verfassungsbeschwerde wurde nicht zur Entscheidung angenommen BVerfG HFR 1990, 580, vgl. Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) v. 26.02.1997, BGBl S.418 ber. S.1804 geändert durch Steuerentlastungsgesetz 1999/2001/2002 v. 24.03.1999 (BGBl IS. 402), vgl. Pahlke, Franz: Kommentar zur GrEStG Verlag C.H. Beck, München, Rdnr. 193.

⁹ Dieterich, Hartmut: Baulandumlegung, 4. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 2000, Rdnr. 505, S. 415.

¹⁰ Burmeister, Thomas: Praxishandbuch Städtebauliche Verträge, 2. Auflage, vhw-Verlag, S. 95.

¹¹ Baugesetzbuch i.d.F. der Bek. v. 27.08.1997 (BGBl I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl I S. 1359).

¹² Letzner, Reiner: *Die einvernehmliche gesetzliche Umlegung*, FuB 6/2003, S. 253.

¹³ Dieterich, a.a.O., Rdnr. 491 S. 373 sieht die Grunderwerbsteuer als Grund für die vereinbarte amtliche Umlegung an.

¹⁴ Reinhardt, Wilfried: *Bauleitung und Naturschutz*, Wittwer Verlag, 1995..

¹⁵ Vgl. Brügelmann: Kommentar zum BauGB, Kohlhammer, 58. Lieferung, September 2005, Band 3, S. 36ff..

¹⁶ Ernst; Zinkhahn; Bielenberg; Krautzberger, Kommentar zum BauGB, 69. Lieferung, August 2002, Band 2, Vorb. §§ 45-84, S. 10ff..

¹⁷ Stemmler, Johannes: *Zur Bedeutung der Anhörungs- und Begründungspflicht im Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch*, ZfBR 2002, 651-655.

¹⁸ Kötter, Theo: *Städtebauliche Kalkulation als Aufgabe des projektorientierten Flächenmanagements*, FuB 3/2002.

¹⁹ Dransfeld, Egbert: *Wirtschaftliche Baulandbereitstellung -städtebauliche Kalkulation-*, Vhw-Verlag, 2002.

²⁰ Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger: a.a.O. Band 2, S. 42, § 57.

1.2 Zielsetzung der Arbeit

Die Arbeit soll zunächst die konsensuale integrierte Baulandentwicklung mit ihrem Bestandteil der privaten Umlegung und dem Erfordernis der Kostentransparenz darstellen. Für die Gestaltung der privaten Umlegungsverträge gilt weitestgehend Vertragsfreiheit. Um jedoch eine nachvollziehbare Kostenuntersuchung der privaten Umlegung durchführen zu können, ist die private Umlegung zu definieren. Diese Definition hat sich an den rechtlichen Gestaltungsgrenzen zu orientieren und sollte dem Leitbild der amtlichen Umlegung entsprechen. Die daraus sich entwickelnden Vertragsgestaltungen sollen dargestellt werden. Die Kostenparameter dieser Vertragsmodelle sollen erfasst, quantifiziert und ihr Einfluss anhand praktischer Beispiele analysiert werden. Hierbei soll auch die Interpretationsfähigkeit der Parameter sowie die Verbindlichkeit der einzelnen Kosten dargestellt werden. Nach der Entwicklung des kostengünstigsten Vertragsmodells soll ein Kalkulationsmodell der privaten Umlegung auf der Grundlage eines städtebaulichen Vorentwurfs erarbeitet werden. Nach der Darstellung des Ermessensspielraumes für die private und die amtliche Umlegung sollen die Kosten der Verfahren aus Sicht der Eigentümer miteinander verglichen werden. Hierbei ist die Allgemeingültigkeit der Kostenuntersuchungen darzustellen. Des weiteren soll untersucht werden, ob private Vereinbarungen alternativ zur privaten Umlegung amtlich umgesetzt werden können („vereinbarte amtliche Umlegung“).

Abschließend sollen die für die private Umlegung relevanten Vorschriften kritisch bewertet und Verbesserungsvorschläge unterbreitet werden.

1.3 Methodischer Aufbau und Arbeitsschritte

Die Arbeit definiert zunächst die private Umlegung und grenzt diese zu den sonstigen privaten Bodenordnungsverfahren ab. Anschließend wird die private Umlegung als Teil der konsensualen integrierten Baulandentwicklung unter besonderer Beachtung des Projektcharakters dargestellt. Hierbei wird die Notwendigkeit einer Kostenprognose für die private Umlegung als Teil der gesamten städtebaulichen Kalkulation herausgearbeitet. Nach der Einordnung des Rechtscharakters der privaten Umlegung werden drei grundlegende Vertragsmodelle vorgestellt. Die Kosten der privaten Umlegung für die einzelnen Vertragsmodelle werden erläutert, wobei alle landesrechtlichen Regelungen sich auf das Land Nordrhein-Westfalen beziehen. Anschließend werden bei sechs ausgewählten Umlegungsverfahren aus der Praxis die Auswirkungen der Kosten der privaten Umlegung dargestellt und im folgenden Abschnitt analysiert. Für das günstigste Vertragsmodell wird ein Kalkulationsmodell vorgestellt, welches es ermöglicht, aus den geschätzten Parametern des städtebaulichen Vorentwurfs die Kosten der privaten Umlegung hinlänglich genau zu ermitteln. Das Kalkulationsmodell wird anhand von zwei mit den Untersuchungen nicht korrelierten Verfahren überprüft.

Nach Darstellung der rechtlichen Rahmenbedingungen und des Ermessensspielraumes der privaten und amtlichen Umlegung werden die Kosten verglichen.

Die Schlussbetrachtung fasst die Ergebnisse der Arbeit zusammen und kritisiert die der Kostenermittlung der privaten Umlegung zugrunde liegenden Rechtsvorschriften.

Der Kritik folgen Verbesserungsvorschläge der Vorschriften und Anregungen für das Verfahren der Anhörung der Beteiligten nach § 47 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor Einleitung des amtlichen Umlegungsverfahrens.

1.4 Abgrenzung der Arbeit

Das städtebauliche Bodenordnungsinstrument der Baulandumlegung und Erschließung unbebauter oder bebauter Grundstücke wurde vor etwas mehr als 100 Jahren aus dem agrarischen, insbesondere landeskulturell geprägten Wohnungsinstrument der Gemeinheitsteilungs- und der Zusammenlegungsverfahren entwickelt, um nach Lage, Form und Größe für die weitere bauliche oder sonstige städtebauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu schaffen, sowie dabei entstehende sonstige Vor- und Nachteile möglichst gerecht verteilen zu können.²¹ Bei dieser Entwicklung war die Lex-Adickes als Wegbegleiterin der modernen Baulandumlegung von richtungsweisender Bedeutung.²² Aber auch bei der Existenz der ersten amtlichen Umlegungsvorschriften wurde eine bedeutende Anzahl von Baulandumlegungsverfahren auf privater Basis, also ohne die Lex-Adickes, mit Verträgen des bürgerlichen Rechts durchgeführt. Schulz-Kleeßen²³ stellt fest, dass dies nicht allein an der Lex-Adickes gelegen haben kann, denn auch bei späteren Gesetzen, wie z.B. dem Hessischen Aufbaugesetz, dem Bundesbaugesetz verhielt es sich ähnlich. Er kommt zu dem Schluss, dass private Umlegungsverfahren gewisse Vorteile haben können.

Neben der amtlichen Umlegung wurden also auch private Umlegungen durchgeführt mit den heute noch existierenden Schwächen, denn je häufiger man sie anwandte, desto stärker wurden die Widerstände einzelner Beteiligter, die sich davon größere Zugeständnisse auf Kosten der Stadt versprachen. Traten Erbfälle, Konkurse oder Zwangsversteigerungen dazwischen auf, so waren erhebliche Verzögerungen in der Ausführung der Verträge unvermeidlich.²⁴ Die Aufstellung des Umlegungsplanes erfolgte bei den ersten Umlegungen durch Adickes derart, dass durch diesen Vertrag zugleich auch die Herstellung und fünfjährige Unterhaltung der Straßen geregelt wurde. Die private Umlegung mit „Folgekostenregelungen“ hat hier ihren historischen Vorläufer. Von dieser Verknüpfung wurde später allerdings wieder Abstand genommen. Erst der städtebauliche Notstand der zerstörten Städte nach dem zweiten Weltkrieg erbrachte für die amtliche Umlegung mit den Aufbaugesetzen in fast allen alten Bundesländern zu Anfang der 50-er Jahre eine breite gesetzliche Grundlage für die Planung, Bodenordnung und Erschließung.²⁵ Während diese Entwicklung im Grundsatz für die amtliche Umlegung durch die Schaffung des Baugesetzbuches auf der Grundlage der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenzen nach Artikel 74 Abs. 1 Grundgesetz (GG) ihren Abschluss fand, ist für die private Umlegung eine derartige Normierung als private Vereinbarung naturgemäß nicht vorgenommen worden.

Da die private Umlegung Teil dieser öffentlichen Aufgabenstellung ist, kann für die Umsetzung der privaten Umlegung durch Verträge keine volle Vertragsfreiheit gelten.²⁶ Deshalb gelten für die private Umlegung wichtige Grundsätze der amtlichen Umlegung.

Mit dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes vom 22.5.2001 ist die Umlegung als Instrument der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 1 GG eingeordnet worden.²⁷ Kern der Eigentumsgarantie ist die Handlungsfreiheit der Eigentümer an ihren Grundstücken sowie die Wert- und Bestandsgarantie. Dies bedeutet, dass es einer amtlichen Umlegung nicht bedarf, wenn die Grundstückseigentümer bereit und in der Lage sind, eine dem Bebauungsplan entsprechende Grundstücksneuordnung selbst herbeizuführen. Dies entspricht dem Subsidiaritätsprinzip, welches

²¹ Weiß, Erich: *Rechtsgeschichtliche Grundlagen und Wirkungen ländlicher Bodenordnungsverfahren für städtebauliche Entwicklungen mit Beispielen ländlicher Bodenordnungen für städtebauliche Entwicklungen*, VR 58/3+4, 1996, S. 153ff..

²² Adickes, Franz: Oberbürgermeister in Frankfurt am Main von 1891 bis 1912.

²³ Schulz-Kleeßen, W.-E.: *Die Entwicklung der Bodenordnungsverfahren zur Baulandumlegung am Beispiel Frankfurt am Main*, VR 42/6, 1980.

²⁴ Hüser: *Bericht über die Tätigkeit des deutschen Geometer-...*, Leipzig 1913, ZfV 1913, S. 787.

²⁵ Vgl. Ernst, Otto: *Die geschichtliche Entwicklung der städtischen Bodenordnung in Deutschland* in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg: a.a.O., 2 Vorbemerkungen, § 45-84, S. 14ff..

²⁶ Anderer Meinung ist Dietrich a.a.O. Rdnr. 496 mit Hinweis auf BGH v. 26.4.1999 – II 7R 9/99 (nicht veröffentlicht).

²⁷ BVerfG-Beschluss vom 22.05.2001, 1 BvR 1677/97 u. 1512/97, ZfBR 2001, S. 478, NJW 2001, S. 2356.

besagt, dass der Staat nur eingreifen soll, wenn andere die Eigentümer in ihrer Vertragsfreiheit weniger berührende Mittel ohne nennenswert größere, rechtliche und wirtschaftliche Probleme die notwendige Neuordnung des Umlegungsgebietes ermöglichen würden. Eine private Umlegung hat somit grundsätzlich Vorrang.

Dieser wichtige Grundsatz des Rechtsstaates wurde bisher in allen gerichtlichen Instanzen ohne Vorbehalt erneut mit dem Beschluss des BVerfG vom 22.5.2001 bestätigt.²⁸

In der privaten Bodenordnung haben sich verschiedene Bodenordnungsmodelle entwickelt.

Diese Entwicklung der verschiedenen privaten Bodenordnungsverfahren ist häufig gekennzeichnet durch von der Gemeinde angestrebte Regelungen, die über die vom Gesetzgeber festgelegten Bestimmungen der amtlichen Umlegung hinausgehen. Ziel ist es, nicht nur die Rechtsverhältnisse an Grund und Boden zu regeln, sondern darüber hinaus verschiedene städtebauliche Maßnahmen einzubeziehen, z.B. die Erschließung sicherzustellen oder gewisse Richtlinien für die Bebauung oder den Verkauf der Grundstücke festzulegen.

Hiernach unterscheidet man im Wesentlichen folgende **Bodenordnungsmodelle**:

a) Das Stuttgarter Modell:

Ziel des Stuttgarter Modells ist die Flächenbereitstellung nach § 55 Abs. 2, 5, eine anteilmäßige Zuführung von preisgünstigem Bauland an den Markt und die Vorfinanzierung der Erschließungskosten sicher zu stellen. Die Gemeinde schließt hiernach mit den Eigentümern einen Umlegungsvertrag, nach dem diese sich verpflichten, ihre Grundstücke einem Verfahrensträger zu übertragen. Dieser führt die Bodenordnung nach den Grundsätzen der Umlegungsvorschriften durch, allerdings nach einem vom Regemaßstab des § 56 abweichenden Verteilungsmaßstab. Die Grundstücke werden mit den im Umlegungsverfahren festgelegten Verpflichtungen zugeteilt.

b) Das Weilheimer und Traunsteiner Modell:

Dieses Modell dient weniger der Bodenordnung, als der Bereitstellung von Bauland zum erschwinglichen Preise an Einheimische. Hiernach schließt die Gemeinde vor Aufstellung eines Bebauungsplanes mit jedem Grundstückseigentümer einen Vertrag, in dem dieser sich verpflichtet, keine Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäfte ohne Zustimmung der Gemeinde abzuschließen. Die Gemeinde erhält ein befristetes, grundbuchmäßig eingetragenes Ankaufsrecht, von dem die Gemeinde aber nur dann Gebrauch macht, wenn der Eigentümer sein Grundstück an andere, als an ortsansässige Personen verkauft, oder der festgesetzte Höchstpreis überschritten wird. Nach diesem Modell kommt eine Baulandausweisung nur in Frage, wenn alle Grundstückseigentümer dieser Vorgehensweise zustimmen.

Es gibt noch andere Bodenordnungsmodelle, welche ebenfalls bodenpolitische Elemente in die private Umlegung einbringen. Darüber hinaus ist eine Vielzahl von projektorientierten Regelungen in Bodenordnungsverfahren denkbar.

Die bodenpolitischen Regelungen sind aber nicht das grundsätzliche Ziel der privaten Umlegung (vgl. Abschnitt 3.1, S. 24).

Hiervon zu unterscheiden sind die **Vertragsmodelle** (z. B. das Ankaufmodell, die „klassische private Umlegung“, der direkte Grundstückstausch, die temporäre Gesellschaft und die aufgelassene Gesellschaft; vgl. Abschnitt 3.5) **der privaten Umlegung**.

Wie die Arbeit im weiteren zeigen wird, ist es sowohl aus rechtlichen als auch aus wirtschaftlichen Gründen zweckmäßig, städtebauliche Regelungen (z.B. nach § 11 oder § 124 BauGB) von den Regelungen des Grundstückstausches zu trennen. Deswegen sind nur die Vertragsmodelle der privaten Umlegung für diese Arbeit relevant.

Um die Kostenstrukturen der privaten Umlegung zu untersuchen, ist eine Normierung bzw. eine Definition dieser Vertragsmodelle der privaten Umlegung unter Beachtung der aktuellen Rechtsprechung notwendig.

²⁸ Z.B. :BGH-Urteil vom 2.4.1981 – III ZR 131/79 – NJW 1981, S. 1124 und BGH-Urteil vom 12.3.1987 – III ZR 29/86 – NJW 1987, S. 3260.

Die Arbeit hat als Gegenstand die private Umlegung als Teil der konsensualen integrierten Baulandentwicklung, die gemäß der nachfolgenden Definition zu verstehen ist:

Die private Umlegung ist ein im Wesentlichen privatrechtlich umgesetztes Grundstückstauschverfahren mit dem Ziel, die Besitz-, Eigentums- und andere Rechtsverhältnisse neu zu ordnen, so dass nach Lage, Form und Größe entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Verwirklichung der innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässigen Nutzung für bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Hierbei sind die Vor- und Nachteile des Bebauungsplanes auf alle Eigentümer anteilmäßig zu verteilen und die örtlichen Verkehrs- und Grünflächen sollen auf die Gemeinde kostenlos übertragen werden.

Das Leitbild einer solchen Umlegung ist:

- das Konformationsprinzip,
- das Solidaritätsprinzip,
- das Konservitätsprinzip sowie
- das Nützlichkeitsgebot.²⁹

Die Definition entspricht somit im Wesentlichen den Vorschriften des BauGB für die amtliche Umlegung.³⁰

Wie in Abschnitt 3 dargelegt wird, führt diese Definition nach dem Leitbild der amtlichen Umlegung zu rechtmäßigen Modellen und ist für die spätere Kostenuntersuchung von erheblicher Bedeutung.

Private Bodenordnungsverfahren wie z.B. das Stuttgarter Modell^{31,32,33} die als Zielsetzung der privaten Bodenordnung in Hochpreisgebieten eine Wertabschöpfung über das in der amtlichen Umlegung zulässige Maß hinaus haben, sind nicht Gegenstand der Untersuchung, da die Rechtmäßigkeit dieser Modelle nach neuerer Rechtsprechung zweifelhaft ist. Das Bundesverfassungsgericht hat die Schutzfunktion des umlegungsrechtlichen Grundsatzes der anteils- und zumindest wertgleichen Zuteilung in Land erheblich aufgewertet. Damit ist eine wirksame Sperre gegen die „Aushöhlung“ der Privatnützigkeit durch übermäßige Zuteilung von Flächen an die Gemeinde errichtet worden (vgl. Abschnitt 3.3, S. 26).^{34,35,36,37,38} Das Verbot der Bereicherung gilt auch für die private Umlegung, denn hinsichtlich der einzuhaltenden Missbrauchsgrenzen bestehen keine Unterschiede zwischen einer im Rahmen des amtlichen Umlegungsverfahrens und einer im Rahmen einer privaten Umlegung abgeschlossenen Umlegungsvereinbarung.³⁹ Ebenso nicht Gegenstand dieser Arbeit ist die von Dieterich^{40,41} beschriebene, sog. „klassische private Umlegung“, bei der nur wenige Eigentümer beteiligt sein sollen und diese

²⁹ Seele, Walter: *Zur bodenpolitischen Bedeutung der Landumlegung – insbesondere im Hinblick auf eine Weiterentwicklung der Umlegung nach dem Bundesbaugesetz*, VR 1982 44/7, S. 354.

³⁰ Vgl. § 45 BauGB.

³¹ von der Heide; *Städtebaulicher Vertrag und Umlegung – Weiterentwicklung des Stuttgarter Modells*, BWGZ 1996 S. 187.

³² Dieterich, a.a.O. Rdnr. 492ff..

³³ Schäfer, Rudolf; Petra Lau; Christina Specovius: *Baulandbereitstellung, bodenpolitische Grundsatzbeschlüsse*, In: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.), 2001, S. 97ff..

³⁴ Vgl. Jung, a.a.O., S. 173ff..

³⁵ Haas, Evelyn: *Die Baulandumlegung -Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums-*, NVwZ, 2002, S. 272-277.

³⁶ Seele, Walter: *Zur verfassungsrechtlichen Einordnung der Baulandumlegung*, Bundesverfassungsgerichtsbeschluss vom 22. Mai 2005, FuB 2001, 281-288.

³⁷ Kötter/Müller-Jöckel/Reinhardt: *Auswirkungen der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes auf die Umlegungspraxis*, ZfV 2003, S. 295ff..

³⁸ Stemmler, Johannes: *Fortentwicklung des Rechts der Bodenordnung nach dem Baugesetzbuch*, DVBl. 2003, 165-169.

³⁹ Spannowsky in: *Neue Wege in der Bodenordnung*, Carl Heymanns Verlag 2004, S. 39.

⁴⁰ Dieterich, a.a.O. Rdnr. 480.

⁴¹ Roller, Götz: *Wertermittlung im Spannungsfeld von (gesetzlicher) Umlegung und maßnahmenbedingter Wertabschöpfung*, GuG 2005/1.

durch Tauschverträge ihre Grundstücke dem Bebauungsplan anpassen. Diese privaten Tauschverträge sind nicht als Umlegung einzuordnen, da das wesentliche Merkmal der Solidargemeinschaft, Vor- und Nachteile des Bebauungsplanes durch einen einheitlichen Maßstab auf alle Eigentümer gleichmäßig zu verteilen, fehlt.

Vertragswerken, die dem gegenüber nur zwei Grundsätzen genügen, nämlich dem Einvernehmen der Eigentümer und der Anpassung der Grundstücke an den Bebauungsplan, fehlt es an einer Systematik, die eine allgemeingültige Kostenanalyse ermöglicht.

Während in Hochpreisgebieten durch Aufkauf des gesamten Baugebietes oder durch Zwischenerwerb eine Umlegung häufig vermieden werden kann, ist dies im ländlichen Raum aufgrund geringerer Gewinnaussichten in der Regel nicht möglich. Deshalb beziehen sich die zu untersuchenden Verfahren auf Niedrigpreisgebiete oder Gebiete mittlerer Preislagen, da hier der Markt besonders empfindlich auf die Preisgestaltung der Baugrundstücke reagiert und die Akzeptanz der konsensualen Baulandentwicklung beträchtlich von den Kosten der Planung, Bodenordnung und Erschließung abhängt.

2. Die konsensuale integrierte Baulandentwicklung

2.1 Organisationsmodelle für die Baulandentwicklung

In der Vergangenheit haben die Gemeinden die Entwicklung von Bau- und Gewerbegebieten meistens nach den Organisationsmodellen der klassischen Angebotsplanung durchgeführt (vgl. Abb. 1).

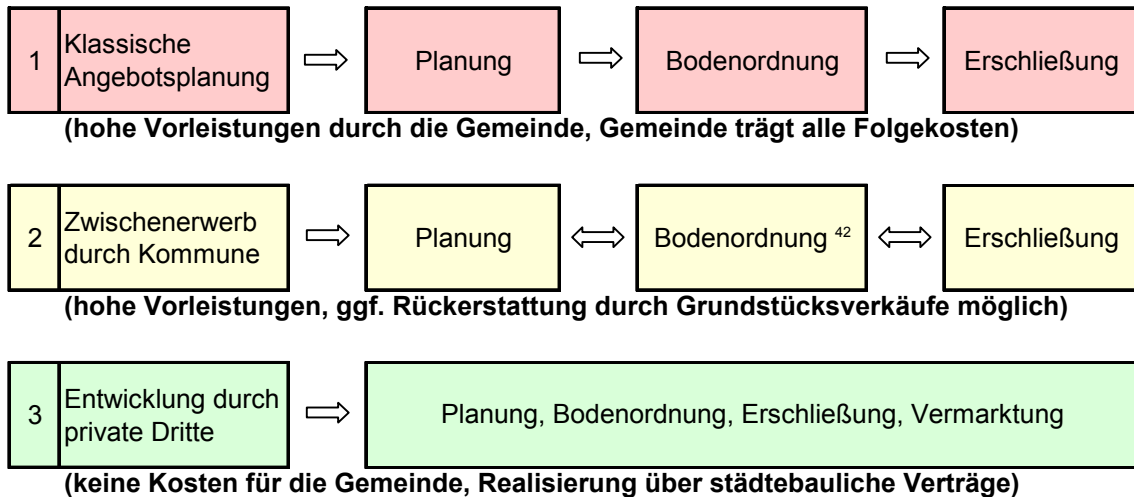


Abb. 1: Organisationsmodelle für die Baulandentwicklung⁴³

Hierbei wurde die Planung, Bodenordnung und Erschließung jeweils als eigenständiger Abschnitt und nacheinander bearbeitet. Die hohen Vorleistungen und die Übernahme der gesamten Folgekosten wurden hierbei in Kauf genommen.

Die Abbildung 44 auf Seite 109 stellt die Differenz zwischen den Organisationsmodellen der klassischen Angebotsplanung und der Baulandentwicklung durch private Dritte beispielhaft dar. Ein Zahlenbeispiel hierzu zeigt Anhang 9 auf Seite 146.

Heute ist die Baulandentwicklung geprägt durch teilweise rückläufige Nachfrage und durch eine gravierende Finanzschwäche der Gemeinden. Trotzdem besteht bei den Kommunen ein erhebliches Interesse daran, Bauland zu entwickeln, da durch positive Einwohnerveränderungen die Einnahmen steigen und die infrastrukturellen Einrichtungen wirtschaftlicher genutzt werden können.^{44,45,46}

Die Auswirkungen von Einwohnerveränderungen auf den Kommunalhaushalt bestehen im Wesentlichen in der Einnahmeänderung:

- der Grundsteuer,
- des Anteils an der Einkommensteuer,
- der Schlüsselzuweisungen und
- des Zuschussbedarfs zu den kommunalen Einrichtungen.

Insofern werden die Kommunen auch weiterhin an der Baulandentwicklung interessiert sein, allerdings nach der Maßgabe, den Haushalt nach Möglichkeit nicht in Anspruch zu nehmen und auch mögliche Folgekosten der Baulandentwicklung von den Begünstigten -den Grundstückseigentümern- mitfinanzieren zu lassen.

⁴² Bei vollständigem Erwerb aller Grundstücke ist eine Umlegung nicht erforderlich.

⁴³ In der Praxis werden häufig Mischformen der dargestellten Organisationsmodelle der Baulandentwicklung mit entsprechendem Einfluss auf die Kostenverteilung realisiert.

⁴⁴ Dransfeld-Osterhage: *Einwohnerveränderungen und Gemeindefinanzen*, -Expertise- Institut für Bodenmanagement, Dortmund, 2002.

⁴⁵ Rütz, Heinz; Frank Diefenbach: *Aspekte der privaten Baulandentwicklung in Leitsätzen*, FuB 2/2005.

⁴⁶ Stelling, Sonja: *Wirtschaftlichkeit kommunaler Baulandstrategien*, Schriftenreihe des Instituts für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Universität Bonn, Heft 29, 2005.

Aus diesem Grund kommen andere Organisationsmodelle zum Einsatz, z.B. Modell 2 oder Modell 3 sowie Kombinationen beider Modelle (vgl. Abb. 1).^{47,48,49}

Das Organisationsmodell 2, bei welchem die Gemeinde alle Grundstücke im Plangebiet aufkauft und insofern eine Bodenordnung nicht notwendig ist, soll nicht weiter untersucht werden. Dies gilt auch für die meist in großstadtnähe liegenden Hochpreisgrundstücke mit hoher Nachfrage, die i.d.R. von Bauträgern vollständig aufgekauft werden können.

Im ländlichen Raum allerdings lassen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine derartige Verfahrensweise nicht zu, so dass hier eine Bodenordnung meistens notwendig wird.

Entwicklung durch private Dritte (Modell 3)

Im dritten Modell fallen für die Kommunen je nach Vertragsgestaltung meist keine Kosten an. Die Realisierung der Baulandentwicklung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag mit Vereinbarungen über eine Kostenbeteiligung zur Finanzierung der kommunalen Infrastrukturleistungen und Erschließungs- und Anschlussbeiträgen. Die Bodenordnung wird hierbei durch privatrechtliche Regelungen mittels Fortführungsvermessung und Notarvertrag umgesetzt (vgl. Abb. 1).

Hierzu führt Ferner aus:

„Die Baulandmobilisierung ist eine öffentliche Aufgabe. Diese öffentliche Aufgabe ist nicht nur offen für privat-wirtschaftliche Handlungsformen, sondern auch besonders dafür geeignet. So haben sich in der Vergangenheit kooperative Baulandentwicklungsmodelle entwickelt - Stichwort „Städtebaulicher Vertrag“. Der ganzheitliche Ansatz (Bebauungsplanung, Bodenordnung, Erschließung und Bereitstellung der sonstigen Infrastruktur) hat heute in vielen Gemeinden die klassische Angebotsplanung abgelöst. Besonders erfolgreich waren hier die Gemeinden, die den Bürger bei der Lösung der Baulandprobleme zu allererst als Verhandlungspartner und nicht als Adressat von Verboten und Geboten angesehen haben. Die finanziellen Probleme der Baulandbereitstellung lassen sich auch mit einem erfolgreichen Bodenmanagement (zumindest teilweise) lösen. Bewährt haben sich hier bodenpolitische Grundsatzbeschlüsse der Gemeinden. Die damit gezeigten Erfahrungen zeigen, dass bei den Planungsbegünstigten durchaus Bereitschaft besteht, sich an den Kosten der sozial gerechten Bodennutzung zu beteiligen, wenn Transparenz und Verlässlichkeit gewährleistet ist.“⁵⁰

Dies versteht man unter der konsensualen integrierten Baulandentwicklung, welche nachfolgend dargestellt werden soll.^{51,52,53,54,55,56,57,58}

⁴⁷ Dransfeld, Egbert: Petra Pfeiffer, Institut für Bodenmanagement: *Der Zwischenerwerb als Weg des Baulandmanagements*, Dortmund 2003.

⁴⁸ Dransfeld, Egbert: *Baulandmanagement und kommunale Grundsatzbeschlüsse*; FuB 2/2002.

⁴⁹ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2001 Hrsg.): *Bauland- und Immobilienmärkte 2001*, Bonn.

⁵⁰ Ferner, Elke, Forum 1999, Heft 2, Seite 86ff..

⁵¹ Janning, Heinz: *Baulandentwicklung und Baulandbereitstellung auf der Grundlage städtebaulicher Verträge*, FuB 3/2002.

⁵² Kötter, Theo: *Flächenmanagement zum Stand der Theoriediskussion*; FuB 4/2001.

⁵³ Meyer, Josef: *Kooperationsformen der Kommunen mit integrierten Maßnahmeträgern bei der Baulanderschließung und -mobilisierung*, FuB 3/2002.

⁵⁴ Birk, Hans-Jörg: *Die städtebaulichen Verträge nach BauGB 98*, Inhalte und Leistungsstörungen, 3. Auflage 1994, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart / Dresden.

⁵⁵ Schmidt-Assmann; Krebs: *Rechtsfragen städtebaulicher Verträge*, 2. überarbeitete Auflage, Deutscher Gemeindeverlag Kohlhammer 1992.

⁵⁶ Linke, Hans-Joachim: *PPP bei Bauleitplanung und Bodenordnung*, FuB 1/2006, S. 1ff..

⁵⁷ Müller, Thomas: *Baulandentwicklung im PPP-Modell*, FuB 1/2006, S. 9ff..

⁵⁸ Kötter, Theo: *PPP-Modelle in der Baulanderschließung*, FuB 1/2006, S. 17ff..

2.2 Die konsensuale integrierte Baulandentwicklung als Projekt

Im betriebswirtschaftlichen Sinne kann eine Baulandentwicklung als Projekt bezeichnet werden. Nach Littke/Kunow⁵⁹ wird ein Projekt definiert als Vorhaben, das ein innovatives Ziel verfolgt und eine umfassende Problemstellung aufweist. Meist kann die gestellte Aufgabe nur fachübergreifend und außerhalb des Routineablaufs bearbeitet werden. Der Aufwand für Projekte kann beträchtlich sowie ihre Abwicklung mit hohen Kosten und dem Einsatz einer Vielzahl von Mitarbeiter verbunden sein. Die Wirtschaftlichkeit ist von Beginn an von großer Bedeutung. Daher sind Projekte erstens an einen begrenzten personellen und finanziellen Rahmen gebunden und unterliegen zweitens einer Kosten- und Erfolgskontrolle. Bei einem Projekt sollte der Beginn und das Ende klar definiert sein.

Die Merkmale eines Baulandprojektes:

1. Komplexe, innovative und einmalige Aufgabenstellung:

Die Baulandentwicklung ist eine komplexe, innovative und einmalige Aufgabenstellung, da bei der Baulandentwicklung die Anforderungen von Ökologie und Ökonomie in Einklang zu bringen sind und die Topografie, Lage und Eigentümerinteressen, die Eigentümerstruktur sowie die kommunale Zielsetzung stets verschieden sind.

2. Abgrenzung gegenüber Routinetätigkeiten:

Die Vermessung oder die Erschließung sind einzeln betrachtet Routinetätigkeiten. Die Zusammenführung von Städteplanung, Bodenordnung, Erschließung und Vermarktung mit der Akzeptanz von Gemeinde und Eigentümer im jeweiligen Gebiet hingegen nicht.

3. Genau formulierte Zielsetzung:

Ein genau abgegrenztes Gebiet soll z.B. für Wohnbebauung mit freistehenden Einzelhäusern entwickelt werden.

4. Personeller und finanzieller Rahmen:

Der personelle Rahmen ist bei der Baulandentwicklung vorgegeben. Der finanzielle Rahmen wird durch die Vermarktbarkeit des Baugebietes begrenzt.

5. Zeitplan (Start und Ende):

Der Zeitplan wird bei jeder Baulandentwicklung vorgegeben. Er ist, durch die Abhängigkeit des Finanzierungsaufwands von der Verfahrensdauer, mit dem finanziellen Rahmen eng verknüpft.

6. Fachübergreifende Zusammenarbeit:

Die fachübergreifende Zusammenarbeit umfasst mindestens Städteplaner, Tiefbau- und Vermessungsingenieure, Projektmanager und Erschließungsträger. Je nach Projekt müssen diese Disziplinen noch durch andere erweitert werden, z.B. Geologen, Steuerberater, Rechtsanwälte usw..

7. Überwachung und Kontrollinstanzen:

Die Erschließung wird vor der Übernahme durch die Stadt abgenommen (kontrolliert).

Die Baulandentwicklung hat also Projektcharakter.

Das heißt, dass alle Allgemeinaussagen entsprechend dem Projektcharakter zu relativieren sind. Dies gilt auch für die gesamte Baulandentwicklung einschließlich der privaten Umlegung.

⁵⁹ Littke, Hans-D. / Ilonka Kunow: *Projektmanagement*, 4. Auflage, Haufe Verlag, Planegg, 2004, S. 8.

Dies bedeutet, es gibt keinen „Königsweg“.^{60,61} Alle erforderlichen Einzelmaßnahmen müssen für jedes Projekt gesondert untersucht und organisiert werden. Dies erfolgt üblicherweise mit den Methoden des Projektmanagements.

Das Projektmanagement hat die Aufgabe, die Strukturen und Abläufe bei der Baulandentwicklung erfolgsorientiert zu gestalten und für Problemlösungen zu sorgen. Projektstand und Probleme sollen im Verfahren transparent dargestellt werden.⁶²

Ein Mittel der Projektsteuerung, um Abläufe und Abhängigkeiten darzustellen, ist das Phasenmodell.⁶³ Phasenmodelle ermöglichen es, schrittweise und stufenweise vorzugehen. Sie bieten die hierfür erforderliche Orientierung. Vor allem liefern sie die Grundlage für Rückkopplungsschleifen und revolvierende Planung. Beides bedeutet, Schritte auf höherem Detaillierungsgrad oder mit besserem Wissen noch einmal durchzugehen. Phasenmodelle unterstützen systematische Problemlösungen. Sie zeigen auf, in welchen Zusammenhängen einzelne Schritte eines Projektes stehen, vor allem von welchen Teilschritten ein bestimmter Schritt abhängt und -besonders wichtig- auf welche folgenden Schritte sich die Bearbeitung dieses Schrittes auswirkt.

Ein Projekt in Phasen zu zerlegen, ermöglicht eine systematische Kontrolle und Steuerung eines Projektverlaufs. Jeder Abschluss einer Teilphase ist ein „geborener“ Kontrollpunkt und damit ein Entscheidungspunkt auf dem Weg zum Ziel. Erst ein definierter Phasenablauf ermöglicht es, mit Meilensteinen (Schnittstellen im Prozess) zu arbeiten und somit die private Umlegung in ihrer Stellung in der konsensualen integrierten Baulandentwicklung darzustellen.

⁶⁰ Vgl. Letzner, Reiner: *Die einvernehmliche gesetzliche Umlegung*, in Spannowsky / Krämer (Hrsg.), Heymanns Verlag, 2004, S. 59.

⁶¹ Rütz; Diefenbach: *Bericht aus der Praxis der vereinbarten Umlegung in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen* aus „Neue Wege in der Bodenordnung“, in: Spannowsky / Krämer (Hrsg.). *Neue Wege in der Bodenordnung*, Carl Heymanns Verlag, 2004, S. 102.

⁶² Bei einer Aufgabe kennt man die Lösung, bei einem Problem a priori nicht.

⁶³ Schulz-Wimmer, Heinz: *Projekte managen*, Haufe Verlag, Planegg, 2002, S. 35.

2.2.1 Der Phasenplan der konsensualen integrierten Baulandentwicklung

Mittels des Phasenplans soll im folgenden beispielhaft die Stellung der privaten Umlegung in der integrierten Baulandentwicklung detailliert dargestellt werden (vgl. Abb. 2).

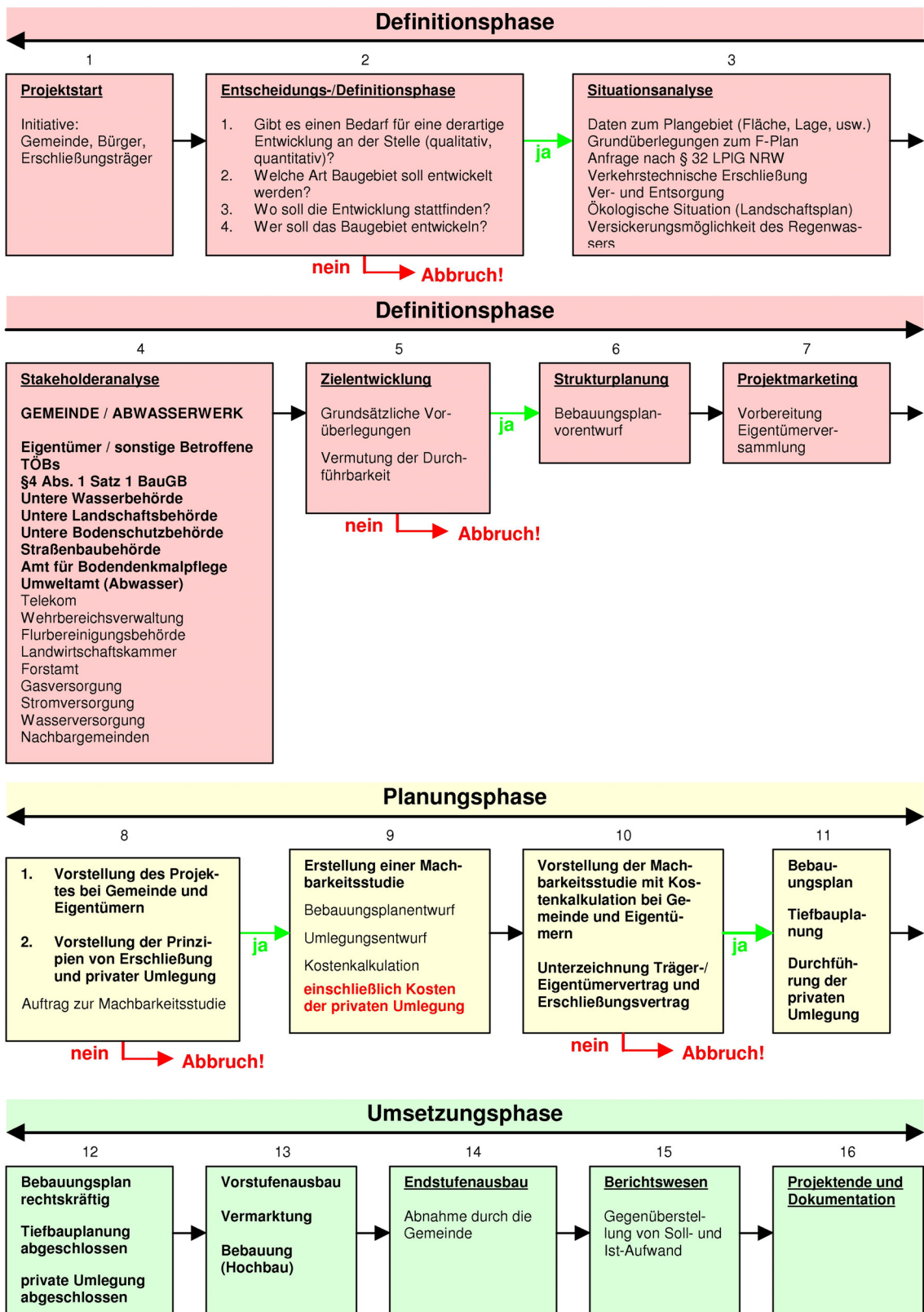


Abb. 2: Der Phasenplan der konsensualen integrierten Baulandentwicklung

Phase 1: Projektstart

Der Anstoß für eine Baulandentwicklung kommt meist von der Gemeinde, den Eigentümern oder einer Erschließungsgesellschaft, also von Akteuren, die sich von der Entwicklung des Baugebietes Vorteile versprechen. Die Realisierung der Projektidee wird nun in den weiteren Phasen untersucht.

Phase 2: Entscheidungs- und Definitionsphase

In der Entscheidungs- und Definitionsphase sollen wichtige Grundsatzfragen entschieden werden. Deshalb muss nun festgelegt werden, welche Art Baugebiet (Wohngebiet, Gewerbegebiet) entwickelt werden soll, wo dies sein soll und ob grundsätzlich ein Bedarf für eine derartige Entwicklung zu vermuten ist.⁶⁴ Dann soll der Erschließungsträger bestimmt werden.

Grundsätzlich kommen hierfür in Frage:

- die Gemeinde,
- die Eigentümer oder
- ein Erschließungsträger.

Die Gemeinde als Erschließungsträger:

Ein häufig in der Praxis anzutreffender, jedoch rechtswidriger Weg, besteht darin, dass die Gemeinde analog der „privaten Erschließung“ (s. Abb. 3, Vertragsmodell Erschließungsträgerschaft) Kostenübernahmevereinbarungen mit den Eigentümern trifft. Diese Vertragskonstellation stellt einen Verstoß gegen § 59 Abs. 1 VwVfG⁶⁵ i.V.m. § 134 BGB⁶⁶ i.V.m. § 129 Abs. 1 BauGB dar und führt zur Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes. Gesetzliche Vorschriften (BauGB und KAG NRW⁶⁷) können durch öffentlich-rechtliche Verträge nicht umgangen werden. Die Gemeinden laufen daher Gefahr, die vereinbarte Kostenerstattung nicht realisieren zu können. Grundsätzlich kann eine Gemeinde lediglich 90% der Erschließungskosten nach § 129 BauGB sowie die satzungsgemäßen Beiträge nach dem Kommunalen Abgabengesetz abrechnen.⁶⁸

Die Eigentümer als Erschließungsträger:

Die Eigentümer können, evtl. durch bevollmächtigte Fachleute unterstützt, die Erschließung grundsätzlich selbst übernehmen.⁶⁹ Eine unmittelbare vertragliche Regelung zwischen den Eigentümern und der Gemeinde ist rechtlich zulässig, so dass über diese Vertragsgestaltung die gesamten Entwicklungskosten durch die Grundstückseigentümer zu tragen sind. Allerdings sind anschließende steuerliche Folgen bei Abschluss derartiger Verträge beachtlich. Das grundsätzliche Steuerproblem besteht in der Abgrenzung der privaten Vermögensverwaltung zum gewerblichen Grundstückshandel. Zwar ist unstrittig, dass städtebauliche Verträge im Interesse des Gemeinwohls liegen, da sie privat öffentliche Aufgaben erfüllen, gleichwohl geht die Finanzverwaltung davon aus, dass die Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch Private stets gewerblich ist. Zur privaten Vermögens-

⁶⁴ Zimmermann, Heinz: *Baulandentwicklung und -bereitstellung durch private Erschließungsträger*, FuB 5/2004.

⁶⁵ Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) i.d.F. v. 01.02.2003 (BGBl. I S. 102).

⁶⁶ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) i.d.F. v. 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909 und BGBl. I 2003, S. 738).

⁶⁷ Kommunales Abgabengesetz (KAG-NRW) vom 21.10.1989 (GV NRW S. 712, SGV 610 i.d.F. v. 18.12.1996 (GV NRW S. 586).

⁶⁸ Im Ergebnis OLG Celle v. 22.5.1970, DVBl. 1970, S. 841f., das allerdings irrtümlich von einem privatrechtlichen Vertrag ausgeht; vgl. BVerwG v. 19.10.1984, BVerwG 70, 204 (209). Vgl. in diesem Zusammenhang auch BVerwG v. 23.8.1991, NJW 1992, S. 1642.

⁶⁹ Vgl. Kötter, Theo: *PPP-Modelle in der Baulanderschließung*, a.a.O. S. 22.

verwaltung gehört ausschließlich die Übernahme der Kosten oder sonstigen Aufwendungen, ohne dass der Eigentümer selbst an der Baulandentwicklung aktiv wird. Die planmäßige Baulandentwicklung durch den Grundstückseigentümer selbst oder in seinem Auftrag durch Dritte, die Übernahme der Erschließung, die Erstellung von Bauungsplanentwürfen auf eigene Kosten, die Einflussnahme auf die künftige Erschließung, die den Käufern von Grundstücken auferlegte Verpflichtung zur Tragung der Erschließungskosten über die gesetzliche Höhe hinaus und die Beteiligung an einer Erschließungs- und Umlegungsgesellschaft wird als gewerblich eingestuft. Alle Tätigkeiten, die über den bloßen Verkauf, die Parzellierung auch als Folge einer privaten Umlegung hinausgehen, werden als gewerblich angesehen. Die planmäßige Baulandentwicklung führt also unabhängig von der Zahl der veräußerten Grundstücke, die in einem bestimmten Zeitablauf verkauft werden, zur Gewerblichkeit, mit der Folge, dass die Veräußerungsgewinne der Einkommensteuer und der Gewerbesteuer unterliegen. Die Eigentümer werden nach steuerlicher Beratung diesem Erschließungsmodell nur zustimmen, wenn sie ohnehin gewerblich tätig sind (Makler, Bauträger usw.). Landwirte vermeiden die Gewerblichkeit, da mit der Einordnung des Betriebsvermögens in das Umlaufvermögen die Anwendung des § 6b Einkommensteuergesetz die Bildung einer steuerfreien Reinvestitionsrücklage nicht möglich ist. Deshalb ist dieses Erschließungsmodell nur sehr eingeschränkt einsetzbar.^{70,71,72,73,74}

Erschließung durch einen Erschließungsträger:

Die Gemeinde kann ihre Erschließungslast durch einen Vertrag gemäß § 124 BauGB auf einen Dritten (Erschließungsträger) übertragen (s. Abb. 3). In Verbindung mit § 11 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB kann die Gemeinde darüber hinaus weitere Aufgaben auf den Erschließungsträger übertragen, wie z.B. die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen, die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse etc.. Die Aufwendungen und Kosten hierfür sind durch den Erschließungsträger vollständig zu tragen, d.h. der Erschließungsträger agiert im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, ist alleiniger Vertragspartner der Gemeinde und haftet für die Erfüllung der Vertragsinhalte.

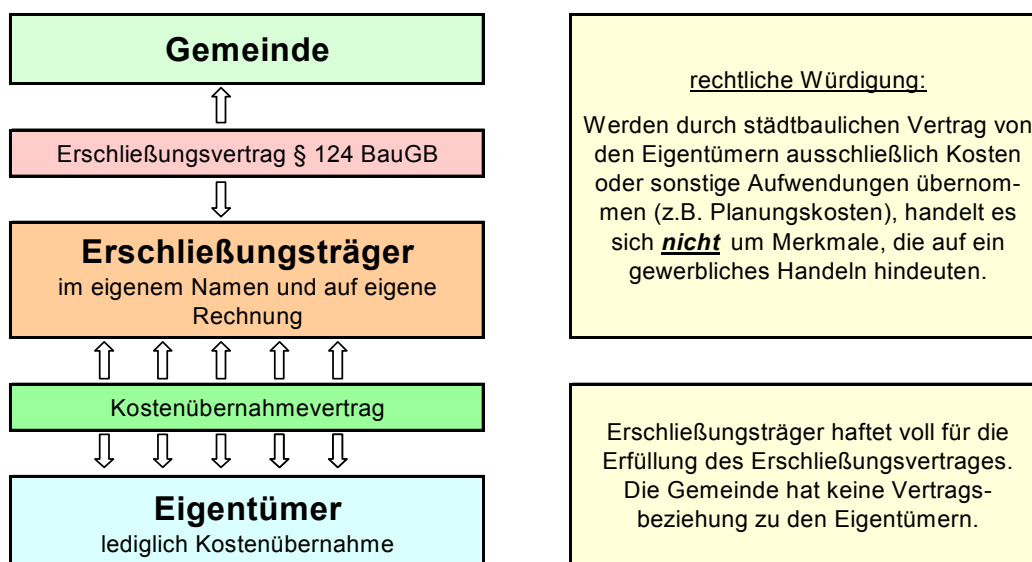


Abb. 3: Vertragsmodell Erschließungsträgerschaft (zweistufiges Erschließungsträgermodell)

⁷⁰ FinMin Bayern 4.1.2000, 31 – S 2240 – 1/182 – 1 005: Städtebaulicher Vertrag, gewerblicher Grundstückshandel, §§: [EStG] § 16, SIS 00 05 50, DStR 2000 S. 554, LEXInform-Nr. 0556307.

⁷¹ OFD Nürnberg 10.3.2000, S 2240 – 222/St 31: Städtebaulicher Vertrag, gewerblicher Grundstückshandel, §§: [EStG] § 15, SIS 00 05 50.

⁷² OFD München 10.3.2000, S 2240 – 6 St/41/42, Städtebaulicher Vertrag, gewerblicher Grundstückshandel, §§: [EStG] § 15, SIS 00 05 50, FR 2000 S. 578.

⁷³ Vertiefend hierzu: Bundesministerium der Finanzen GZ IV AG – S. 2240-46/04 v. 26.03.2004. Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel.

⁷⁴ Grziwotz, Herbert: *Steuerfallen für städtebauliche Verträge*, ZfIR 2000, S. 415, 417.

Mittels Kostenübernahmeverträge mit den einzelnen Grundstückseigentümern wird die Rückerstattung der bei den Erschließungsträgern entstandenen Kosten gesichert (vgl. Abb. 3). Außer bei der Übernahme der Kosten werden die Eigentümer bei diesem Modell nicht aktiv und erfüllen daher nicht die Merkmale, die auf gewerbliches Handeln schließen lassen.

Bei der Wahl des Erschließungsmodells sowie der vertraglichen Ausgestaltung sind alle planungsrechtlichen und steuerrechtlichen Vorschriften zu beachten!

Da der Erschließungsträger bei der Gemeinde und die Eigentümer beim Erschließungsträger Vertragserfüllungsbürgschaften hinterlegen müssen, deren Höhe sich an den kalkulierten Gesamtkosten des Projektes orientieren, ist eine besonders **zutreffende städtebauliche Kalkulation** notwendig, damit die Gemeinde und die Erschließungsträger angemessen abgesichert sind. **Aus planungsrechtlichen und steuerrechtlichen Gründen sollte daher die Erschließung mittels eines Erschließungsträger ausgeführt werden.**

Phase 3: Situationsanalyse

In der Situationsanalyse werden alle vorhandenen Rahmenbedingungen über das geplante Baugebiet besonders im Hinblick auf sog. Abbruchkriterien untersucht. Hierbei wird z.B. die Verträglichkeit der Planung mit den Vorgaben der Landesplanung⁷⁵ oder die Realisierbarkeit der inneren und äußeren Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung geprüft. Ebenso werden die ökologische Situation (Landschaftsplan) oder Aspekte des Bodenschutzes (Umweltprüfung gemäß BauGB – Novelle 2004) geprüft. Wegen des Projektcharakters der Baulandentwicklung ist diese Aufzählung nur beispielhaft.

Phase 4: Stakeholderanalyse

Die Stakeholderanalyse soll einen ersten Überblick geben über alle Personen, Gruppen und Institutionen, die in irgendeiner Weise vom Projekt betroffen sind, Einfluss auf das Projekt nehmen oder Interesse an dem Projekt haben.

Bei der Baulandentwicklung kommt, neben den Eigentümern, der Gemeinde und dem kommunalen Abwasserwerk eine besondere Bedeutung zu. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Eigentümer oder Erschließungsträger zwingend auf die Mitwirkungsbereitschaft der Gemeinde angewiesen. Nach § 2 Abs. 1 BauGB liegt die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes in der Planungshoheit der Gemeinde. Die Eigentümer oder der Erschließungsträger haben darauf nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB keinen Anspruch. Neben der allgemeinen Mitwirkungsbereitschaft der Gemeinde (Schaffung des Planungsrechtes) sind deshalb vorab die Rahmendaten des Erschließungsvertrages zu verhandeln:

1. Kostenträger der Planungs- und Vorbereitungskosten
2. Übernahme des 10%igen Anteils an den Erschließungsaufwendungen nach BauGB
3. Fremdanliegerregelungen⁷⁶
4. Kostenübernahme für äußere Erschließungsanlagen sowie
5. Kostenübernahme für entwicklungsbedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (Infrastrukturkosten)

⁷⁵ in NRW z.B. Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung gemäß § 32 Landesplanungsgesetz NRW ((LPIG) v. 5. Okt. 1989 GV NW S. 476 / SGV NW 2530 zuletzt geändert am 3. Mai 2005, (GVBl. 6.5.2005 S. 430)).

⁷⁶ Anmerkung: Auf die Mitwirkung der Eigentümer unwesentlich kleiner Grundstücke bei der Erschließung kann unter Umständen verzichtet werden (§ 124 BauGB „Fremdanliegerregelung“), vgl. Battis / Krautzberger / Lühr, BauGB, Kommentar S. 1023 Rdnr. 11, Verlag C.H. Beck, München 1994.

Mit dem gemeindlichen Abwasserwerk sind Verhandlungen über die aus KAG-Beiträgen nicht gedeckten Teile der Ver- und Entsorgungskosten zu führen.^{77,78}
Die weitere Beteiligung der Behörden sollte sich auf die Phasen beschränken, in denen von diesen grundsätzliche Bedenken zu erwarten sind.

Phase 5: Zielentwicklung

Der Prozess der Zielformulierung verlangt eine Vielzahl von Zwischenentscheidungen, die durch das Projektteam (Erschließungsträger, Planer, Tiefbauingenieur, Projektmanager, Vermarkter etc.) mit der Gemeinde gründlich zu diskutieren sind. Am Zielfindungsprozess ist das gesamte Team beteiligt. Entscheidend ist, wie die Bedingungen der Situationsanalyse und die Erwartungen und Auflagen der Stakeholderanalyse in den Prozess integriert werden können.

In der Zielfindungsphase ist die konzeptionelle ganzheitliche Denkweise gefordert, allerdings sollten auch alle Einzelaspekte beachtet werden, die das Projekt insgesamt zum Scheitern bringen könnten. In der Zielentwicklung sollte klar dargelegt werden, was entwickelt werden soll (z.B. Baugebiet für freistehenden Einfamilienhausbau). Wird die Durchführbarkeit vermutet, erfolgt der nächste Schritt.

Phase 6: Strukturplanung

Die Strukturplanung wird auch als „Konzeptplanung“, bei der Baulandentwicklung als Bebauungsplanvorentwurf, bezeichnet und damit von der Detail- und Ausführungsplanung abgegrenzt. Bei der Baulandentwicklung beinhaltet sie eine Projektskizze (z.B. Straßenanbindung, Entwässerungsrichtung, Verlauf der Haupteinschließung usw.).

Phase 7: Projektmarketing

Mit dem Projektmarketing wird die Definitionsphase der Projektentwicklung abgeschlossen. Es muss nun Akzeptanz bei der Zielgruppe „Eigentümer und Gemeinde“ erreicht werden. Hierzu ist ein zielgruppenorientiertes Projektmarketing notwendig.

Phase 8: Vorstellung des Projekts bei der Gemeinde und den Eigentümern

Bei der Eigentümerversammlung ist das Projekt, didaktisch sorgfältig vorbereitet, den Eigentümern und der Gemeinde vorzustellen. Hierbei ist auch die Organisation der integrierten Baulandentwicklung, die Träger-/ Eigentümerverträge, der Erschließungsvertrag und die Bodenordnung (private Umlegung) zu erläutern. Aus Sicht der Gemeinde sind besonders die städtebaulichen, aus Sicht der Eigentümer die wirtschaftlichen Interessen von Bedeutung. Das Projektmanagement hat hier eine vermittelnde Aufgabe. Der nächste Schritt ist die Erstellung einer Machbarkeitsstudie.

⁷⁷ Müller, Gerd B.: *Anliegerbeiträge, Erläuterungen zum Beitragsrecht der Gemeinden*, Deutscher Consulting Verlag, Wuppertal, 1977.

⁷⁸ Driehaus, Hans-Joachim: *Erschließungs- und Ausbaubeiträge*, 6. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2001.

Phase 9: Erstellung einer Machbarkeitsstudie

Mit der Machbarkeitsstudie werden die Phasen 2-7 mit höherer Detaillierung erneut durchlaufen (revolvierende Projektentwicklung). Nunmehr ist ein städtebaulicher Entwurf, einschließlich der gegebenenfalls notwendigen Änderungen des Flächennutzungsplans, zu entwickeln. Auf der Grundlage der Verhandlungen mit der Gemeinde und dem gemeindlichen Abwasserwerk (siehe Phase 4 „Stakeholderanalyse“) ist der Erschließungsvertrag zu entwerfen, ebenso der Träger-/Eigentümervertrag. Die Kostenparameter der städtebaulichen Kalkulation werden nachfolgend beispielhaft dargestellt:

a) Kosten der städtebaulichen Planungen und Gutachten:

1. Kosten der Flächennutzungsplanänderung
2. Kosten des Bebauungsplanverfahrens
 - 2.1 Kosten der topographischen Geländeaufnahme
 - 2.2 Kosten der Boden-, Lärmschutz- und Versickerungsuntersuchungen
 - 2.3 Kosten sonstiger Vorleistungen (z.B. archäologische Prospektion)
 - 2.4 Honorarkosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes
 - 2.5 Voruntersuchungen für Entwässerung und Straßenbau
 - 2.6 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
 - 2.7 Umweltprüfung
 - 2.8 Hydroökologisches Gutachten
 - 2.9 Altlastenuntersuchung
 - 2.10 Verkehrsgutachten
3. Kosten des Projektmanagements
4. Höhe der Infrastrukturfolgekostenabgabe an die Stadt

b) Planungs- und Baukosten:

1. Entwässerung
 - 1.1 Planungskosten für Entwässerungsanlagen einschl. Bauleitung
 - 1.2 Vermessungskosten für die Absteckung der Entwässerungsleitungen (technische Vermessungen)
 - 1.3 Herstellungskosten für die Entwässerungsanlagen Schmutzwasserkanal + Hausanschlüsse
 - 1.4 Entsorgung Regenwasser Regenwasserkanal (Sammler), Entwässerungsrinnen und Straßeneinläufe, Regenrückhaltebecken / Mulden, Regenwasserhausanschlüsse
2. Verkehrs- und Freianlagen
 - 2.1 Herstellung der Verkehrsanlagen
 - 2.2 Freilegung und Abbruch
 - 2.3 Straßen, Wege, Plätze (Vorstufenausbau)
 - 2.4 Straßen, Wege, Plätze (Endstufenausbau)
 - 2.5 Beleuchtung
 - 2.6 sonstige Anlagen (z.B. Lärmschutzwände)
 - 2.7 Honorar und Nebenkosten für die Planung und Bauleitung der Verkehrsanlagen

3. Herstellung der Freianlagen
 - 3.1 Straßenbegleitgrün, Einsaat, etc.
 - 3.2 Kinderspielplätze
 - 3.3 Ausgleichspflanzungen im Gebiet
 - 3.4 Anpflanzungen auf außerhalb liegenden Ausgleichsflächen
 - 3.5 Honorar- und Nebenkosten der Ingenieurleistungen für Freianlagen
 - 3.1 Straßenschlussvermessung nach Vorausbau und Endausbau (ggf. Rheinland-Pfälzer Modell, vgl. Abschn. 4.1.2, Rdnr. 115)

4. Kosten zusätzlicher Grunderwerb / Ausgleichsmaßnahmen
 - 4.1 Grunderwerb z.B. für Regenrückhaltebecken
 - 4.2 Grunderwerb für externe Ausgleichsflächen
 - 4.3 Ablösebetrag für Ausgleichsflächen⁷⁹

5. Kosten des Projektmanagements
 - c) Kosten für Bürgschaften und Finanzierung
 - d) Kosten für die private Umlegung

Gegenstand der Kostenkalkulation sind auch die Kosten der privaten Umlegung. Diese werden von den Eigentümern erfahrungsgemäß immer dann akzeptiert, wenn sie in ihrer Höhe abschließend sind und möglichst viele, aus Sicht der Eigentümer, unvorhersehbare Nebenkosten einschließen.

Wenn diese Kosten aber vom Projektmanager oder Erschließungsträger als Teil des Projekthonorars übernommen werden sollen, müssen sie in dieser Projektphase (Vorentwurf des Bebauungsplanes liegt vor) erfasst werden. Die Kosten der privaten Umlegung bestehen aus Fixkosten (Auslagen), die bei der privaten Umlegung allen Akteuren entstehen würden, sowie den variablen Kosten des Projektmanagements zuzüglich eines Risikozuschlages und eines kalkulierten Reingewinns, die vom jeweiligen Akteur abhängig sind.

1. Die Kosten des Projektmanagements der privaten Umlegung:

Die Kosten des Projektmanagements sind abhängig von vielen projektspezifischen Erkenntnissen, die Ergebnisse der Stakeholder- und Situationsanalyse sind. So ist der Verhandlungsaufwand erheblich abhängig von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer.

Können die Eigentümer zur Mitwirkung und Finanzierung der gesamten privaten Baulandentwicklung gewonnen werden, so ist auch die Mitwirkungsbereitschaft bei der privaten Umlegung im Allgemeinen als günstig einzuschätzen. Die Kostenübernahme der Erschließungskosten stellt der Höhe wegen hierbei das entscheidende Kriterium dar.

⁷⁹ Mittel können u.U. in der privaten Umlegung aufgebracht werden.

Kosten der privaten Umlegung
(Fixkosten)

- VERMESSUNGSGEBÜHREN
- ÜBERNAHMEGEBÜHREN
- GRUNDERWERBSTEUER
- NOTARGEÜHREN
- SONSTIGE KOSTEN

+

Kosten des Projektmanagements

- EDV-Kosten
- Raumkosten
- Fahrzeugkosten
- Personalkosten
- sonstige Kosten

Risikozuschlag

kalkulierter Gewinn

=

Gesamtkosten der privaten Umlegung

Abb. 4: Kalkulation der privaten Umlegung

Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist vor allem abhängig von:

- der Wirtschaftlichkeit,
- dem Vermarktungsrisiko,
- der Komplexität des Projektes,
- der persönlichen Steuersituation der Eigentümer (vgl. Abschnitt 4.8, S. 55) sowie
- der Mitwirkungsbereitschaft der Gemeinde.

Die Gemeinde bestimmt schließlich im Einvernehmen mit den Eigentümern den Inhalt des Bebauungsplanes und im Erschließungsvertrag den Ausbaustandard der Erschließungsanlagen. Die Einschätzung dieser Faktoren führt zum geschätzten Verhandlungsaufwand (Zeitaufwand), welcher mit der Anzahl der Eigentümer steigt. Für den Verhandlungsaufwand von untergeordneter Bedeutung ist die Fläche des Umlegungsgebietes und die Anzahl der zugeteilten Baugrundstücke. Die Schätzung des Zeitaufwandes ausschließlich für die private Umlegung wird zusätzlich dadurch erschwert, dass die gesamte Baulandentwicklung teilweise integriert verhandelt wird. **Der Zeitaufwand, der für die Verhandlung mit der Gemeinde und den Eigentümern eingeplant werden muss, ist in nicht zu unterschätzendem Maße auch von der Kompetenz, dem Verhandlungsgeschick und der Erfahrung des Projektmanagements abhängig.**

Die Höhe der Kosten wird des weiteren beeinflusst von den Betriebskosten des Projektmanagers (z.B. EDV-Kosten, Raumkosten, Fahrtkosten), vom Risikozuschlag und einem kalkulierten Gewinn. Wird die private Umlegung von unterschiedlichen Akteuren durchgeführt (Katasteramt, ÖbVI oder sonstigen Projektmanagern), führt dies zu unterschiedlichen Kalkulationsansätzen. Dies gilt auch für die Kalkulation des Risikozuschlags, da ein Honorar für die private Umlegung üblicherweise auf Erfolgsbasis (Unterschrift **aller** Eigentümer) vereinbart wird. Hierbei ist zu beachten, dass auch ein bereits als sicher dargestellter **beurkundungspflichtiger** Vertrag (Umlegungsvertrag) durch Abbruch der Vertragsverhandlungen grundsätzlich nicht zu Schadensersatzansprüchen führt, es sei denn, dass den Eigentümern ein schwerer Verstoß gegen die Verpflichtung zu redlichem Verhalten bei den Vertragsverhandlungen vorzuwerfen wäre. Mit diesem Leitsatz hat der Bundesgerichtshof in einer Entscheidung vom 29. März 1996 unterstrichen, dass grundsätzlich jede Vertragspartei im Rahmen der Vertragsfreiheit bis zum Vertragsabschluss das Recht hat, von einem in Aussicht genommenen Vertragsabschluss Abstand zu nehmen. Der Aufwand, der nur in Erwartung des Vertragsabschlusses gemacht wurde, erfolge daher grundsätzlich auf eigene Gefahr.⁸⁰ Bei beurkundungspflichtigen Verträgen setzt der Bundesgerichtshof diese besonderen Maßstäbe. Der Risikozuschlag ist also zu beachten.

Die Ermittlung der Kosten des Projektmanagements können also nur projektorientiert mit den entsprechenden Vorgaben ermittelt werden und entziehen sich wegen der vielen weichen Faktoren („Einschätzungen“) einer wissenschaftlichen Untersuchung. Sie sind allerdings der Höhe nach für die Akzeptanz der privaten Umlegung von untergeordneter Bedeutung, sofern sie angemessen sind.⁸¹

In der Praxis wird die Angemessenheit von der Gemeinde überprüft. Grundsätzlich sind die Kosten des Projektmanagements Marktpreise, d.h. sie sind zwischen den Vertragspartnern frei vereinbar.

Die Eigentümer sind nicht verpflichtet mit einem bestimmten Projektmanager die Baulandentwicklung durchzuführen (Preis- und Leistungswettbewerb). Die Gemeinde kann bei unangemessenen Projektsteuerungshonoraren die Mitwirkung verweigern (vgl. Abschnitt 3.3, S. 26ff.)

⁸⁰ BGH-Beschluss vom 29.3.1996, V ZR 332/94.

⁸¹ Bei den später darzustellenden Projekten lagen die Managementkosten der privaten Umlegung zwischen 0,60 €/m² und 1,60 €/m² erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land. Die Kostenhöhe ist nicht auf andere Projekte übertragbar.

2. Die Kosten der privaten Umlegung:

Die Untersuchung der Kosten (Fixkosten) der privaten Umlegung ist Aufgabe dieser Arbeit. Zusammen mit den Kosten des Projektmanagements stellen sie die Gesamtkosten der privaten Umlegung dar. Im weiteren Verlauf dieser Arbeit werden die Kosten für die private Umlegung wegen der Vergleichbarkeit der Projekte in €/m² erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land dargestellt.

Die Gesamtkosten der privaten Umlegung werden mit den Eigentümern aus Akzeptanzgründen als Pauschalbetrag unabhängig vom tatsächlichen Zeitaufwand vereinbart. Ist die Grundeinstellung zum Gesamtprojekt positiv, kann die private Umlegung bei der konsensualen integrierten Baulandentwicklung meist in einem Zeitraum unter einem Jahr erledigt werden. Für die Umsetzung des Notarvertrages, einschließlich der Vermessung und Übernahme in das Liegenschaftskataster sowie der Grundbuchberichtigung (erheblich abhängig von der Arbeitsweise des Finanzamtes, des Katasteramtes und des Grundbuchamtes), wurden bei den vom Verfasser untersuchten ca. 20 Verfahren drei bis sechs Monate benötigt.

In den Umlegungsvertrag sind alle Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und den Eigentümern sowie den Eigentümern untereinander und mit dem Projektmanagement aufzunehmen. Hierzu gehören auch die Regelungen über die Kosten der privaten Umlegung. Das Bundesverwaltungsgericht hat dieses Verfahren ausdrücklich anerkannt.⁸²

Phase 10: Vertragsphase

Eine plausible Machbarkeitsstudie mit Vollkostenkalkulation einschließlich der Kosten der privaten Umlegung ist Voraussetzung für die Weiterführung des Projektes. Neben der Kostenkalkulation ist aber auch auf die Vermarktbarkeit der Grundstücke einzugehen und zusammenfassend die Wirtschaftlichkeit des Projektes darzustellen. Nach der Unterzeichnung des Träger-/ Eigentümervertrages (Kostenübernahmevertrages) durch die Eigentümer erfolgt der Abschluss des Erschließungsvertrages (Gemeinde - Erschließungsträger) zugunsten der Gemeinde durch den Erschließungsträger mit Hinterlegung der Bürgschaften.

Phase 11: Durchführung der Planung

Nach den Vertragsabschlüssen und Hinterlegung der Bürgschaften erfolgt die Planung des Projektes einschließlich der Konzeptionierung der privaten Umlegung (Änderung des Flächennutzungsplanes, Aufstellung des Bebauungsplanes, Tiefbauplanung, Neuordnungskonzeption etc.)

Phase 12-16: Umsetzungsphase

An die Planung schließt sich die Umsetzungsphase an. Nach Akzeptanz des in aller Tiefe durchgeplanten Projektes durch die Eigentümer und die Gemeinde erfolgt die Umsetzungsphase des Projektes. Nunmehr werden Tiefbauplanung, private Umlegung und Bebauungsplan parallel abgeschlossen. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und Beurkundung des Umlegungsvertrages erfolgt die Ausschreibung und Vergabe des Vorstufenausbaus. Entsprechend der Regelungen im Erschließungsvertrag wird meist nach Abschluss des überwiegenden Teiles des Hochbaus (ca. 5 Jahre) der Endstufenausbau vorgenommen. In Phase 15 wird dann die Kalkulation mit dem tatsächlichen Aufwand

⁸² Vgl. BVerwG, Urteil v. 6.7.1984 – 4 C 24.80 – NJW 1985, S. 989.

verglichen. Es erfolgt die Endabrechnung mit den Eigentümern. Auch für den Projektmanager ist es sachgerecht, die kalkulierten Kosten der privaten Umlegung mit den tatsächlichen Kosten zu vergleichen, obwohl hier mit den Beteiligten im Allgemeinen keine Endabrechnung erfolgt, da der Akzeptanz wegen meist eine pauschale Regelung im dargestellten Modell vereinbart wird. Am Projektende erfolgt eine sorgfältig erarbeitete Dokumentation. In der Abbildung 5 ist die stufenweise Beauftragung durch die Eigentümer bei diesem beispielhaft vorgestellten Modell der konsensualen integrierten Baulandentwicklung zu ersehen.

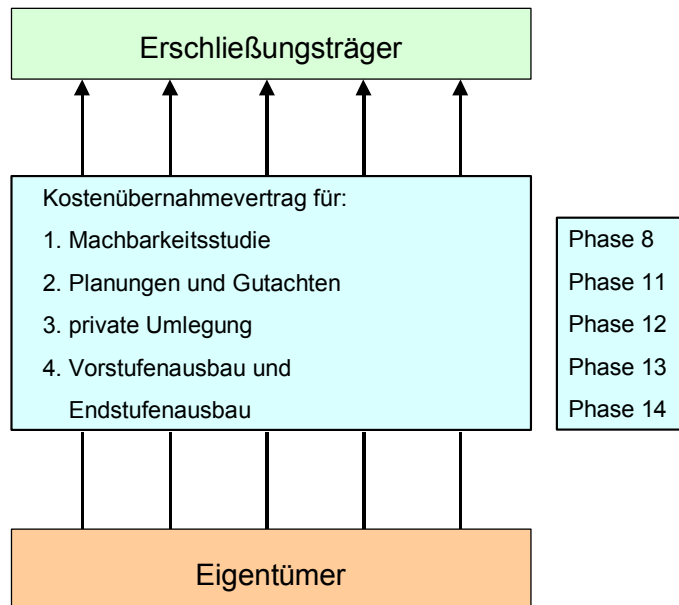


Abb. 5: Stufenweise Beauftragung

Neben den fachlichen und methodischen Fähigkeiten des Projektmanagers verlangt die Projektarbeit in einem Team auch in den Nachbardisziplinen eine Grundkompetenz, sowie die unentbehrliche Teamfähigkeit. Nur wenn das Gesamtteam erfolgreich ist, kann auch die private Umlegung erfolgreich sein!

Die private Umlegung ist also in der konsensualen integrierten Baulandentwicklung keine selbstständige Disziplin, sondern ein Teilproblem bzw. eine Teillösung der Baulandentwicklung. Abbildung 6 zeigt die private Umlegung in ihrer Stellung zu den Nachbardisziplinen.⁸³

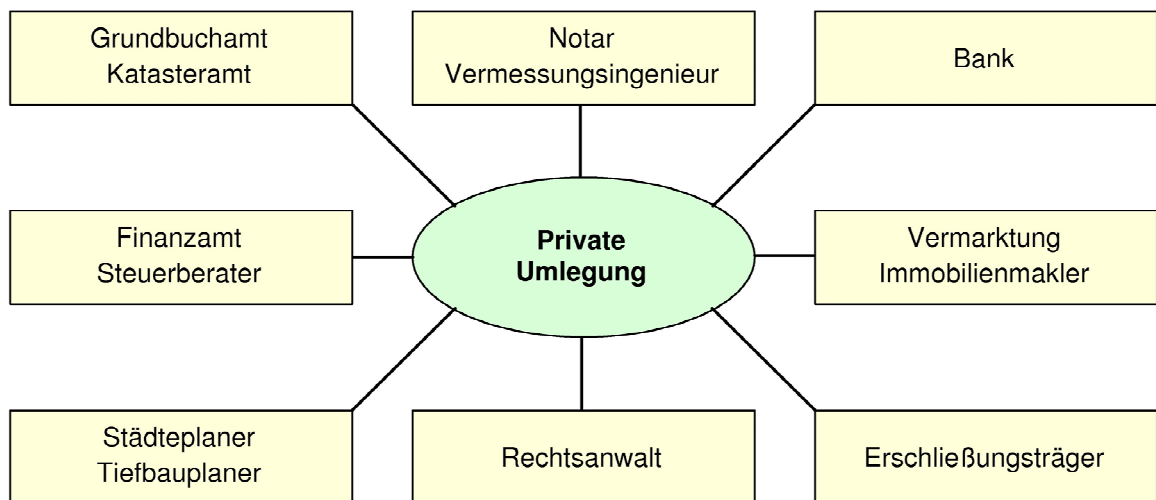


Abb. 6: Schnittstellen der privaten Baulandentwicklung

Die aufgeführten Disziplinen unterliegen verschiedenen Rechtsgebieten mit unterschiedlichen Fachbezeichnungen. In den nachfolgenden Ausführungen werden die Bezeichnungen aus dem jeweiligen Rechtsgebiet benutzt (z.B. Baurecht: Verkehrswert ↔ Steuerrecht: Bedarfswert, Privatrecht: Vertragsmodell ↔ Finanzrecht: Gestaltung, Finanzrecht: Nettorohbauland ↔ Baurecht: erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land, Finanzrecht: Bruttorohbauland ↔ Baurecht: Rohbauland).

⁸³ Rütz, Heinz; Frank Diefenbach: Bericht aus der Praxis der vereinbarten Umlegung in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen, aus: *Neue Wege in der Bodenordnung*, Herausgeber Spannowsky; Krämer, Carl-Heymanns Verlag 2004, S. 122.

3. Die private Umlegung

Nach der Darstellung der privaten Umlegung als Teil der integrierten Baulandentwicklung soll diese detailliert erläutert werden.

3.1 Ziel der privaten Umlegung

Wie die amtliche Umlegung verfolgt auch die private Umlegung den Zweck, Grundstücke an die Vorgaben des Bebauungsplanes anzupassen (vgl. Definition Abschnitt 1.4), sie so zu ordnen, dass diese nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltet werden.⁸⁴

Hierbei sind folgende Grundsätze zu beachten:

1. Die Flächen der örtlichen Verkehrs- und Grünflächen sind von allen Eigentümern proportional zu ihren Einwurfgrundstücken aufzubringen. Allgemein gilt: Vorteile und Lasten des Bebauungsplanes werden auf alle Eigentümer gerecht verteilt (Solidaritätsprinzip).
2. Die örtlichen Verkehrs- und Grünflächen werden der Kommune kostenlos übertragen.
3. Die Zuteilung der Grundstücke soll, bezogen auf das Einwurfgrundstück, in gleicher oder gleichwertiger Lage erfolgen.
4. Zugeteilt werden bebaubare Grundstücke.
5. Die Eigentums- und andere Rechtsverhältnisse werden den Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.^{85,86}

Die private Umlegung hat die gleichen Ziele wie die amtliche Umlegung.

3.2 Rechtscharakter der privaten Umlegung

Die private Umlegung kann durch öffentlich-rechtliche Verträge gemäß § 11 BauGB i.V.m. § 54 VwVfG oder privatrechtliche Regelungen umgesetzt werden. Diese Abgrenzungsfrage ist deshalb von erheblicher Praxisrelevanz, da von der Rechtsnatur des Vertrages der Rechtsweg bei der Geltendmachung von vertraglichen Ansprüchen abhängt und teilweise unterschiedliche Wirksamkeitsvoraussetzungen, Fehlerfolgen und Rechtsfolgen zur Anwendung kommen.⁸⁷ Bei der Zuordnung kommt es auf den Gegenstand der Vereinbarung an. Maßgebliche Kriterien sind dabei vor allem die angestrebten Rechtsfolgen⁸⁸, d.h. die Frage, ob Rechtsverhältnisse, die auch die einzelnen Rechte und Pflichten der Vertragspartner auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts oder Privatrechts beinhalten, durch einen Vertrag vereinbart werden.^{89,90}

Grundsätzlich sind drei Modelle möglich:

a) Zuordnung zum öffentlichen Recht

Die private Umlegung kann mit Regelungen nach § 11 Abs. 1 BauGB kombiniert werden, wonach die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen auf Kosten privater Unternehmer sowie deren Vorbereitung vereinbart werden kann. Nach Meinung von

⁸⁴ Entspricht § 45 BauGB.

⁸⁵ Entspricht Zuteilungs- und Abfindungsgrundsätzen nach § 59 BauGB.

⁸⁶ z.B. Leitungsrecht (Privatrecht) oder Baulast (öffentlich-rechtlich).

⁸⁷ Spannowsky, Willy: *Bedeutung zivilrechtlicher Verträge zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und deren Grenzen*, in: Spannowsky; Krämer (Hrsg.). *Realisierung städtebaulicher Planungen und Projekte durch Verträge*, Carl Heymanns Verlag, S.12ff., 2004.

⁸⁸ VGH München, BayVBl. 1978, 146; 1985, 372.

⁸⁹ Vgl. BVerwG NJW 1995, 1105; sowie BGHZ 32, 217; 56, 368; 89, 351.

⁹⁰ Kopp; Ramsauer: *VwVfG, Kommentar*, 9. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 2005, § 54 Rdnr. 28ff., S. 953 mit ausführlichem Nachweis der Rechtsprechung.

Spannowsky⁹¹ sollten solche Kooperationsverträge zwischen der Verwaltung und Privaten, auch wenn sie sich der Elemente zivilrechtlicher und gesellschaftsrechtlicher Formen bedienen, wegen der Überformungen durch öffentlich-rechtliche Anforderungen als öffentlich-rechtliche Verträge eingeordnet werden. Eine allgemeingültige Zuordnung der Verträge zum öffentlichen Recht nimmt § 11 BauGB nach herrschender Meinung nicht vor. Es bleibt bei dem Grundsatz, dass es für die Zuordnung auf den Gegenstand der Vereinbarung ankommt.^{92,93}

- b) Zuordnung zum öffentlichen und privaten Recht (zusammengesetzte Verträge)
Der Grundsatz der einheitlichen Beurteilung schließt die Anerkennung von zusammengesetzten Verträgen nicht aus, in denen sowohl öffentlich-rechtliche als auch privatrechtliche Regelungen in ein Vertragswerk aufgenommen werden. Diese müssen allerdings völlig unabhängig voneinander existieren können (Teilbarkeit) und keinerlei Bezug aufeinander haben.⁹⁴ In einem derartigen Fall gelten die §§ 54ff. VwVfG nur für denjenigen Teil des Vertrages, der die öffentlichen Rechtsverhältnisse umfasst.⁹⁵
- c) Privatrechtliche Verträge
Die private Umlegung, organisiert z.B. durch einen Erschließungsträger gemäß Definition in Abschnitt 1.4, ist ein privatrechtlicher Vertrag. Dies gilt auch im Hinblick darauf, dass der Gemeinde die örtlichen Verkehrs- und Grünflächen kostenlos übertragen werden.⁹⁶

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Einordnung nach dem Grundsatz der Einheitlichkeit entweder öffentlich-rechtlich oder privatrechtlich nach der sog. Schwerpunkttheorie erfolgt, d.h. auf welchem Rechtsgebiet der Schwerpunkt der Regelung liegt.⁹⁷

Bei der privaten Umlegung als integrierter Bestandteil der konsensualen Baulandentwicklung wird angestrebt, die private Bodenordnung (Privatrecht) und den Erschließungsvertrag (öffentlich-rechtlich) zu trennen. Dies gilt selbst dann, wenn die Vertragswerke einen gewissen Bezug zueinander haben. Die gleichzeitige Wirksamkeit der Verträge wird dadurch gewährleistet, dass der Umlegungsvertrag von der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes abhängig gemacht wird. Die Rechtswirksamkeit wird meist erst dann durch die Gemeinde herbeigeführt, wenn der Erschließungsvertrag vom Erschließungsträger unterzeichnet worden ist und die notwendigen Bürgschaften vorliegen.

Deshalb ist die private Umlegung nach den folgenden Vertragsmodellen dem privaten Recht zuzuordnen. Wird von der Gemeinde im Notarvertrag gleichzeitig z.B. auf das Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB verzichtet, so handelt es sich um einen zusammengesetzten Vertrag. Die strikte Trennung von Umlegungsvertrag und Erschließungsvertrag mit Folgekostenregelungen trägt erheblich zur Rechtssicherheit bei. So kann durch die Nichtigkeit z.B. der Folgekostenvereinbarungen nicht die Rechtswirksamkeit der gesamten privaten Umlegung gefährdet werden.

⁹¹ Spannowsky, Willy: *Realisierung städtebaulicher Planungen und Projekte durch Verträge*, S. 12ff.

⁹² Stelkens P./Bonk H.J./Sachs M. (StBS): *Verwaltungsverfahrensgesetz*, S. 137, Verlag C.H. Beck, München, 2002/3; Dold, Klaus-Peter: *Das Recht der Bauleitplanung*, Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ) 1996, S. 209 u. 212.

⁹³ BVerwGE 92, 56 = NJW 1993, 2695.

⁹⁴ Anm.: z.B. in einem rein privatrechtlichen Umlegungsverfahren der Verzicht der Gemeinde nach § 24 BauGB auf das Vorkaufsrecht oder auf die Teilungsgenehmigung nach entsprechendem Landesrecht (vgl. Abschnitt 4.4.2). BVerwG NJW 1980, 2538; DÖV 1981, 878.

⁹⁵ Vgl. Kopp; Ramsauer, a.a.O. Rdnr. § 54, 40.

⁹⁶ BVerwG 92, 56, 59 = DVBl 1993, 653; BVerwG NJW 1990, 1679.

3.3 Regelungsgrenzen der privaten Umlegung

Die private Umlegung hat zwar eine deutlich höhere „Elastizität“ als die amtliche Umlegung, jedoch sind allgemeine Rechtmäßigkeitsanforderungen an städtebauliche Verträge auch im Rahmen der privaten Umlegung einzuhalten.^{98,99,100}
Hiernach ist im Wesentlichen zu beachten¹⁰¹:

1. Begrenzung der Planungsgewinnabschöpfung auf den Aufwendungsersatz^{102,103,104}
Hiernach darf sich die Gemeinde z.B. in Folgekostenverträgen nur die tatsächlich entstandenen und nicht anderweitig gedeckten Aufwendungen erstatten lassen. Sie muss die Ursächlichkeit der Aufwendungen belegen. § 11 BauGB gestattet der Gemeinde nicht die Abschöpfung des Planungsgewinns.
2. Verbot der Bereicherung¹⁰⁵
Die Gemeinde darf für hoheitliche Leistungen nur Abgaben erheben, die in den entsprechenden Gesetzen ausdrücklich erlaubt sind.
3. Verbot Kopplungsgeschäfte einzugehen¹⁰⁶
Hierunter versteht man das Vereinbarungsverbot einer Gegenleistung des Vertragspartners der Gemeinde, wenn auf die Leistung ein Rechtsanspruch besteht (z.B. Baugenehmigung gegen Spende).
4. Verbot der unzulässigen Vorwegbindung¹⁰⁷
Ein Anspruch auf Bauleitplanung kann nach § 2 Abs. 3 Halbsatz 2 Baugesetzbuch nicht durch Verträge begründet werden, in denen die Gemeinde zu einer bestimmten Bauleitplanung verpflichtet wird. Verstöße führen zur Nichtigkeit des Vertrages. Deswegen wird in Verträgen die Verpflichtung zur Durchführung notwendiger Entscheidungen zum Erlass des Bebauungsplanes als Geschäftsgrundlage oder als bloßes Motiv dargestellt. Es handelt sich also um einen sog. hinkenden Austauschvertrag, bei dem die „Leistung“ des Hoheitsträgers gleichsam als Geschäftsgrundlage vorausgesetzt, aber nicht zum Inhalt einer Leistungspflicht erhoben wird.¹⁰⁸

Das „Verbot der Bereicherung“ ist von besonderer Bedeutung für die Kostenregelung der Eigentümer mit der Gemeinde. Nach diesem Grundsatz ist die Zahlungsverpflichtung der Gemeinde beschränkt auf die der Gemeinde durch die private Umlegung tatsächlich entstehenden Kosten (Gemeinde führt die Umlegung durch). Auch nach der Entscheidung des BVerwG vom 17.7.2001 steht den Gemeinden mit der Baulandentwicklung kein Instrumentarium zur Verfügung, planungsbedingte Bodenwertsteigerungen abzuschöpfen und somit die Eigentümer über die tatsächlich entstandenen Kosten der privaten Umlegung hinaus zu belasten.

⁹⁸ BVerwG, Urteil vom 17.07.2001 - 4 B 24/01, ZfBR 2002/1, S. 74ff..

⁹⁹ Kuchler, Ferdinand: *Freiwillige Baulandumlegung - ein Königsweg für Gemeinden?*, BayGTzeitung 7/2003

¹⁰⁰ Spannowsky: *Neue Wege in der Bodenordnung*, a.a.O. S. 37.

¹⁰¹ Busse, Jürgen: *Aktuelle Probleme und Lösungen bei der Umsetzung städtebaulicher Verträge durch die Gemeinde*, BayGTzeitung 3/2001.

¹⁰² BVerwG, Urteil vom 14.8.1992, NVwZ 1993, S. 1810, Huber DÖV 1999, S. 173.

¹⁰³ Gaßner, Otto: BayVBI 1998, S. 577; Grziwotz, Herbert: BayNot 1999, S. 153.

¹⁰⁴ Huber, Peter M.: *Rechtliche Grenzen von Planungswertausgleich und städtebaulichen Verträgen*, DÖV 1999, S. 172.

¹⁰⁵ BVerwG, Urteil vom 14.8.1992, NVwZ 1993, S. 1810.

¹⁰⁶ VG München, Urteil vom 18.11.1997, NJW 1998, S. 2070.

¹⁰⁷ Vertiefend hierzu: Schmidt-Aßmann; Krebs, a.a.O. S. 47ff. und Busse, Jürgen: in: Spannowsky; Krämer (Hrsg.): *Realisierung städtebaulicher Projekte durch Verträge*, Heymanns Verlag, 2002, S. 51ff..

¹⁰⁸ Vgl. Grziwotz, Herbert: *Steuerfallen für städtebauliche Verträge*, a.a.O. S. 415.

Da bei der konsensualen integrierten Baulandentwicklung durch Dritte durchgeführten privaten Umlegung der Gemeinde keinerlei Kosten entstehen, können aus Gründen der Umlegung von der Gemeinde auch keine Kosten erhoben werden.

Die Gemeinde ist aber, auch wenn die private Umlegung von Dritten durchgeführt wird, der wichtigste Vertragspartner der privaten Umlegung.

Die Gemeinde nimmt in zwei Funktionen an dem Vertrag teil:

1. als Trägerin der Planungshoheit und der Erschließungslast der zukünftigen öffentlichen Flächen und der für das Umlegungsgebiet zuständigen Gebietskörperschaft. Als zuständige Gebietskörperschaft ist sie zur Rechtmäßigkeit ihres Verwaltungshandelns verpflichtet. Nach dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes vom 22.5.2001 ist die Einordnung der Umlegung als Instrument der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 1 GG einzuordnen. Hieraus erwächst die Verpflichtung, die Interessen der Beteiligten in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. Eine einseitige Bevorzugung oder Benachteiligung steht mit der verfassungsrechtlichen Vorstellung eines sozialgebundenen Privateigentums nicht im Einklang.¹⁰⁹ Die Vorschriften der §§ 45ff. BauGB über die Baulandumlegung enthalten, wie das BVerfG im Urteil vom 22.5.2001 festgestellt hat, eine zulässige Regelung von Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne der Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Danach kann auch die Rechtmäßigkeit der privaten Umlegung vermutet werden, wenn diese Kriterien, nämlich das Leitbild der amtlichen Umlegung, eingehalten werden. Nach dem Urteil des BGH¹¹⁰ darf eine Gemeinde die Beteiligung an einer privaten Umlegung nur aus **gewichtigen Gründen** ablehnen. Allein das Verlangen nach einem dem Gesetz entsprechenden Flächenbeitrag macht eine amtliche Umlegung nicht erforderlich. Ein gewichtiger Grund kann aber auch dann nicht erkannt werden, wenn die private Umlegung dem Leitbild der amtlichen Umlegung entspricht. Auch das BVerwG vom 17.7.2001 unterstellt der privaten Umlegung ein Leitbild, welches in der hier zu untersuchenden privaten Umlegung per Definition (Abschnitt 1.4) voll erfüllt ist¹¹¹
2. als Grundstückseigentümer aller ihrer Grundstücke im Umlegungsgebiet einschließlich der zukünftig wegfallenden alten Verkehrsflächen.

Wird eine private Umlegung nach dem Leitbild der amtlichen Umlegung von Dritten ohne Kosten für die Gemeinde durchgeführt, darf sich die Gemeinde der Mitwirkung an dieser privaten Umlegung nicht entziehen und aus Gründen der Umlegung keine Kosten erheben.

Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass die Gemeinde durchaus an Vertragsgestaltungen, die dem Leitbild der amtlichen Umlegung nicht genügen, mitwirken kann. Da es sich dabei allerdings um Einzelfallregelungen handelt, ist es wenig zweckmäßig, diese wissenschaftlich zu untersuchen.

¹⁰⁹ Vgl. BVerfG 101, 239 <259> stRspr.

¹¹⁰ BGH-Urteil vom 2.4.1981, III ZR 131/79, NJW 1981, S. 2124 und BGH-Urteil vom 12.3.1987, III ZR 29/86, NJW 1987, S. 3260.

¹¹¹ BVerwG v. 17.7.2001 – 4 B 24/01; entspricht dem Leitbild der amtlichen Umlegung; vgl. Kuchler, a.a.O. S. 3.

3.4 Ablauf eines privaten Umlegungsverfahrens

Im ersten Verfahrensabschnitt „Bildung der Solidargemeinschaft“ sind die Grundsätze der privaten Umlegung mit dem Ziel der Akzeptanz zu erläutern. Die Unterschiede des **Verfahrens**¹¹², der **Zeit**^{113,114} und der **Kosten**¹¹⁵ gegenüber dem amtlichen Verfahren sind den Beteiligten darzulegen. Der grundsätzliche organisatorische Ablauf beider Umlegungsverfahren ist aus den Darstellungen der Abbildung 7 und Abbildung 8 ersichtlich. **Während der Ablauf der amtlichen Umlegung durch das BauGB in den §§ 45ff. geregelt ist, wird dieser in der privaten Umlegung durch die Akteure weitgehend frei gestaltet. Er ist besonders vom gewählten Vertragsmodell abhängig und kann somit nur sehr eingeschränkt ohne entsprechende Vorgaben mit der amtlichen Umlegung verglichen werden.**

Auf darüber hinausgehende Erläuterungen der amtlichen Umlegung kann verzichtet werden, da diese im einschlägigen Schrifttum ausreichend dargestellt sind.¹¹⁶ Die Unterschiede zur privaten Umlegung, sofern sie Einfluss auf die Kosten haben, werden in Abschnitt 8 analysiert. Zur Abbildung 7 sind die Abbildungen 9 bis 11 ergänzend einzubeziehen.

Nach der grundsätzlichen Zustimmung durch die Beteiligten erfolgt die Bestimmung des Verteilungsmaßstabes (Flächen-, Wert- oder sonstiger Maßstab) und des Zuteilungswertes. Der Zuteilungswert ist stets nach einem sorgfältig erarbeiteten Vorschlag des Projektmanagements von den Beteiligten schriftlich noch vor Erörterung eines Zuteilungsentwurfes anzuerkennen. Er entspricht in der Regel dem erschließungsbeitragspflichtigen baureifen Land bei der privaten Baulandentwicklung unter Berücksichtigung der kalkulierten Erschließungskosten (vgl. Abb. 44, S. 109). Die endgültige Festlegung des Zuteilungswertes vor dem Zuteilungsentwurf ist deshalb erforderlich, da dies zu einer objektiven Festlegung des Wertes durch die Eigentümer führt. Die Betroffenheit der Eigentümer durch Mehr- oder Minderzuteilungen ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht bekannt.

Nach der Zuteilungsberechnung erfolgt die Erörterung des Zuteilungsentwurfes mit den Beteiligten in Einzelgesprächen. Ist Einvernehmen erzielt worden, entwickelt das Projektmanagement mit dem Notar den Umlegungsvertragsentwurf. Dieser wird den Eigentümern und der Gemeinde zur Kenntnis und Rückäußerung übersandt. Nach Akzeptanz kann dann der Vertrag durch die Beteiligten endgültig unterzeichnet und durch den Notar beurkundet¹¹⁷ werden. Im Allgemeinen wird der Notarvertrag nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umgesetzt, d.h. es erfolgt die erforderliche Fortführungsvermessung und die anschließende Übernahme in das Kataster sowie die Umschreibung im Grundbuch.

Der kartenmäßige Teil der Umlegung soll im Sinne des § 9 Abs. 1 S. 3 des Beurkundungsgesetzes (BeurkG) als geometrisch eindeutige Karte mit Bezug auf die Urkunde angefertigt, von der Vermessungsstelle als widerspruchsfrei und in die Örtlichkeit übertragbar gekennzeichnet, gesiegelt und von allen Beteiligten unterzeichnet werden.^{118,119}

¹¹² Während die amtliche Umlegung an die Vorgaben der §§ 45ff. BauGB gebunden ist, kennt die private Umlegung diese Vorgaben nicht, so wird z.B. das Umlegungsgebiet und die Bewertung nur nach der Zweckmäßigkeit festgelegt. Vgl. die Darstellung der privaten Umlegung (vgl. Abb. 7) und die Darstellung der amtlichen Umlegung (vgl. Abb. 8).

¹¹³ Die Arbeitsgemeinschaft der Geschäftsstellen der Umlegungsausschüsse in NRW (AGUA) geht von einer normalen Bearbeitungszeit von mindestens 4 Jahren aus; siehe Niederschrift vom 26.09.2002, S. 3; www.agua-nrw.de.

¹¹⁴ Zu den Kriterien der Verfahrensdauer: siehe Reinhard; Zum Umgang mit den Beteiligten, Behörden und sonstigen Stellen in der gesetzlichen Umlegung, Diss. Universität Bonn, Institut für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik, Schriftenreihe *Beiträge aus Städtebau und Bodenordnung* Heft 20, 1999, S. 30ff.

¹¹⁵ Die Kostenkalkulation der privaten Umlegung und der Vergleich mit der amtlichen Umlegung ist Gegenstand dieser Arbeit.

¹¹⁶ z.B. Dieterich, Hartmut: a.a.O., Rothe, Karl-Heinz: a.a.O., Müller-Bremberger, Joachim: a.a.O.

¹¹⁷ Grundstücksgeschäfte sind gemäß § 311b S. 1 BGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.01.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2004, notariell zu beurkunden.

¹¹⁸ Vgl. Börger; Borowski; Diefenbach; Rütz: *Flächenmanagement und Bodenordnung in intereuropäischer Kooperation*, FuB 5/2001, S. 225.

¹¹⁹ Vgl. zur Genauigkeit der Planungsgrundlage Stich; Rudolf: *Baunutzungsverordnung und Planzeichenverordnung*, Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk, 2003, S. 109ff. Rdnr. 252, 253.

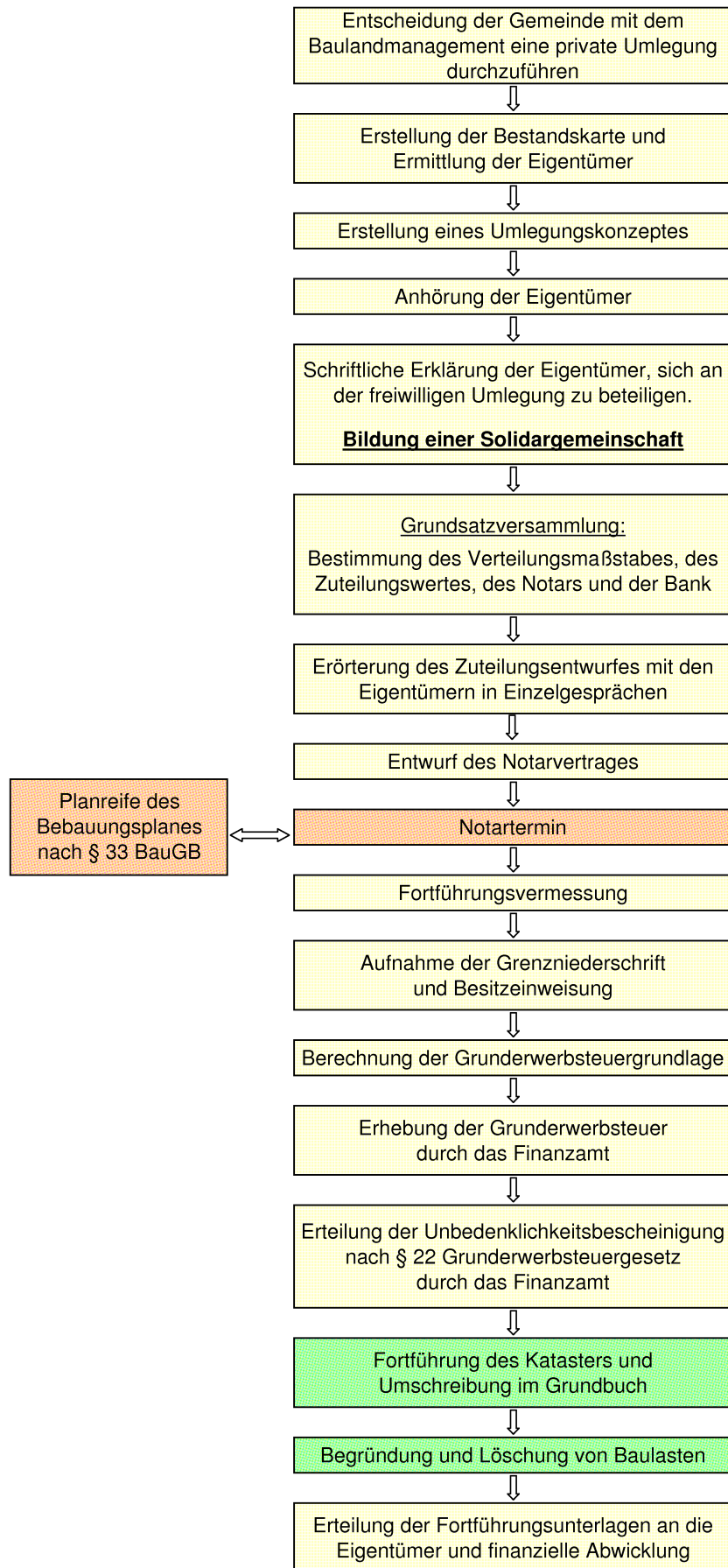


Abb. 7: Ablauf der privaten Umlegung (vgl. ergänzend Abb. 9, 10 oder 11)

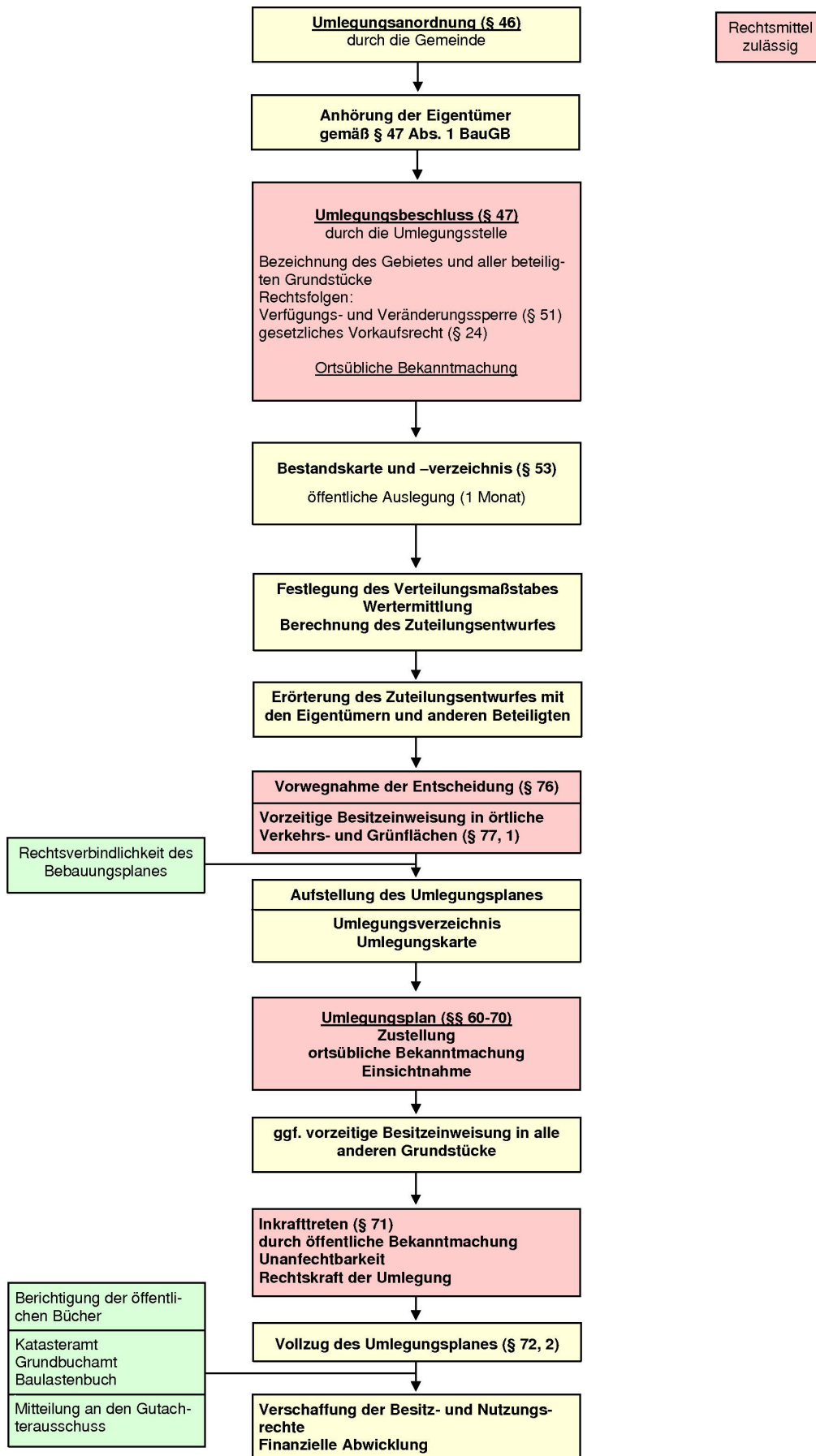


Abb. 8: Ablauf der amtlichen Umlegung gemäß § 45ff. BauGB

3.5 Vertragsmodelle der privaten Umlegung

Die Umsetzung der Grundstücksneuregelung erfolgt mittels Vertragsmodellen. Im Gegensatz zur amtlichen Umlegung existiert hierbei kein verbindlich vorgeschriebenes Verfahren. Eliminiert man, wie in Abschnitt 1.4 vorgenommen, die Bodenordnungsmodelle von den Vertragsmodellen, so bleiben nur drei grundsätzliche Modelle übrig. Nach Seele kann bei der privaten Umlegung verfahrensmäßig unterschieden werden zwischen:

- der realen Teilung der bestehenden Grundstücke und anschließender Tausch oder Kauf der jeweils zusammenzulegenden Trennstücke (**Tauschvertrag**),
- der Überführung der bestehenden Grundstücke in gemeinschaftliches Eigentum nach Bruchteilen mit nachfolgender Auseinandersetzung (**Umlegungsvertrag**) und
- dem Erwerb der bestehenden Grundstücke durch den Träger der privaten Umlegung mit nachfolgender Reprivatisierung (**Kauf- und Wiederkaufvertrag** oder auch **Zwischenerwerbvertrag** genannt).¹²⁰

Diese grundsätzlichen Vertragsmodelle -teilweise in Kombination- liegen allen Grundstücksneuregelungen zugrunde. So berichtete z.B. Baur über die Übertragung der Umlegungs- und Verteilungsmasse auf das Treuhand Eigentum einer Gesellschaft mit anschließender Rückübertragung¹²¹ (Zwischenerwerbvertrag). Dillinger¹²² und Golde¹²³ berichten über die Anwendung eines privatrechtlichen Verfahrens entsprechend dem Tauschvertrag nach Seele. Auch die nachfolgend dargestellten Vertragsbeispiele von Dieterich¹²⁴ beinhalten alle die grundsätzlichen Vertragsmodelle. Nun müssen diese Vertragsmodelle so formuliert werden, dass sie der in Abschnitt 1.4 vorgegebenen Definition der Umlegung genügen. Hierfür werden drei Vertragsmodelle vorgestellt und im einzelnen erläutert.

3.5.1 Das Aufkaufmodell (Ankauf und Rückübertragung)

Ein Weg zur Grundstücksneuordnung stellt der Ankauf des gesamten Baugebietes durch die Gemeinde, eine Grundstücksgesellschaft oder einen einzelnen Eigentümer dar. Nach der Neuordnung der Grundstücke werden diese an interessierte Erwerber oder an die ursprünglichen Eigentümer zurückübertragen. Da dies zunächst zur völligen Aufgabe des Eigentums der Eigentümer an den Grundstücken im Umlegungsgebiet führt, ist dieses Verfahren mit den Grundsätzen der Umlegung (Leitbild der amtlichen Umlegung) nicht vereinbar. Das Modell hat bei der Baulandentwicklung allerdings erhebliche Bedeutung. Um eine Vorfinanzierung der Gemeinde zu vermeiden, sind in der Praxis sog. Investorenmodelle entwickelt worden. Hierbei verpflichtet sich eine Grundstücksgesellschaft (Trägersgesellschaft) u.a., die Grundstücke für ein Baugebiet in eigenem Namen und auf eigene Rechnung aufzukaufen und anschließend nach Planung, Neuordnung und Erschließung zu vermarkten. Allerdings muss die Gemeinde sich verpflichten, die innerhalb einer bestimmten Frist nicht vermarkteten Grundstücke und den bis dahin nicht gedeckten Aufwand der Grundstücksgesellschaft zu übernehmen.¹²⁵

Neben der zunehmenden mangelnden Akzeptanz des Modells durch die Gemeinde ist dies steuerlich¹²⁶ sowie auch bei der später noch zu erläuternden Notargebühr (vgl. Abschn. 4.5.3.1) offensichtlich kostenmäßig das ungünstigste Modell. Dieses Verfahren

¹²⁰ Seele, Walter: *Entwicklungslinien von Baulandumlegung und Grenzregelung -Forderungen an den Gesetzgeber*, Forum 1981/1982, S. 124.

¹²¹ Baur, Fritz: *Private Umlegung*, in: Festschrift für Otto Mühl, W. Kohlhammer Verlag, Stuttgart, 1981, S. 71ff..

¹²² Dillinger: RP-Verm.Nachr.Bl. 1964, S. 124.

¹²³ Golde: Hess. DVW-Mitt., 2/1973, S. 6.

¹²⁴ Dieterich: *Baulandumlegung* a.a.O. S. 358ff..

¹²⁵ Burmeister, Thomas: a.a.O. S. 43 und S. 99ff..

¹²⁶ Vgl. Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) vom 26.02.1997 (BGBl. I S. 418, ber. S. 1804) geändert durch Steuerentlastungsgesetz 1999/2000/2002 vom 24. März 1999 (BGBl. I S. 402) § 1 i.V.m. § 11 (GrEStG). Hiernach fallen 2 x 3,5% des Grundstückswertes an. Die Rückübertragung von erschlossenen Grundstücken erhöht die Kosten weiter.

ist zwar eine Bodenordnung, jedoch keine private Umlegung und soll gemäß der Definition in Abschnitt 1.4 nicht weiter untersucht werden.

3.5.2 Die „klassische private Umlegung“

In der „klassischen privaten Umlegung“ werden ohne Beachtung von Umlegungsgrundsätzen benachbarte Grundstücke gegeneinander ausgetauscht. Dieses Modell entspricht dem Tauschvertrag nach Seele. Die örtlichen Straßen werden von den Eigentümern, sofern sie Teil ihres Einwurfsgrundstückes sind, an die Gemeinde übertragen. Da diesem Modell das wichtige Solidaritätsprinzip fehlt und kein einheitlicher Verteilungsmaßstab zu Grunde liegt, ist auch keine nachvollziehbare Verfahrensweise vorhanden. Dieses Modell entzieht sich somit einer wissenschaftlichen Untersuchung. Es genügt auch nicht den Erfordernissen an eine private Umlegung gemäß der BVerwG-Entscheidung vom 17.07.2001¹²⁷ und der daraus entwickelten Definition in Abschnitt 1.4. Die Kosten der „klassischen privaten Umlegung“ sind nach ihren Gebührentatbestandsmerkmalen identisch mit dem nachfolgend erläuterten privaten Umlegungsmodell 1.

3.5.3 Der direkte Grundstückstausch (Modell 1)

Dem Modell des direkten Grundstückstauschs liegen, wie allen weiteren Modellen, die Grundsätze der amtlichen Umlegung zugrunde (siehe Def. Abschnitt 1.4). Die örtlichen Verkehrs- und Grünflächen werden von allen Beteiligten anteilig aufgebracht. Die Grundlagen dieser privaten Regelung sind in den notariellen Vertrag zu übernehmen. Die vertragliche Umsetzung erfolgt dann allerdings durch direkten Grundstückstausch der Eigentümer untereinander, sowie die Übertragung der örtlichen Verkehrs- und Grünflächen direkt an die Gemeinde ohne die Bildung eines Massegrundstücks. Rechnerische Umlegungsfläche und beurkundete Flächen stimmen somit nicht überein. Da der tatsächlich abgeschlossene Vertrag Grundlage der Kostenberechnung ist, werden bei diesem Verfahren durch die Beurkundung nur kleiner Verfahrensteile erhebliche Kosteneinsparungen vermutet (Notarkosten / Grunderwerbsteuer usw.). Durch die sehr hohe Zahl der entstehenden Flurstücke wird dieses Verfahren schnell unübersichtlich und ist unabhängig von den Kosten bei einer größeren Anzahl von Eigentümern unpraktikabel. Von besonderem Nachteil bei diesem Modell ist auch die mögliche Notwendigkeit der Untersuchung der alten Grenzen innerhalb des Umlegungsgebietes. Der Organisationsablauf der Umsetzung des Verfahrens ist in Abbildung 9 dargestellt.

¹²⁷ Vgl. Kuchler, a.a.O. S. 2 (das bedeutet u.a., dass die Gemeinde an diesem Modell nicht mitwirken muss).

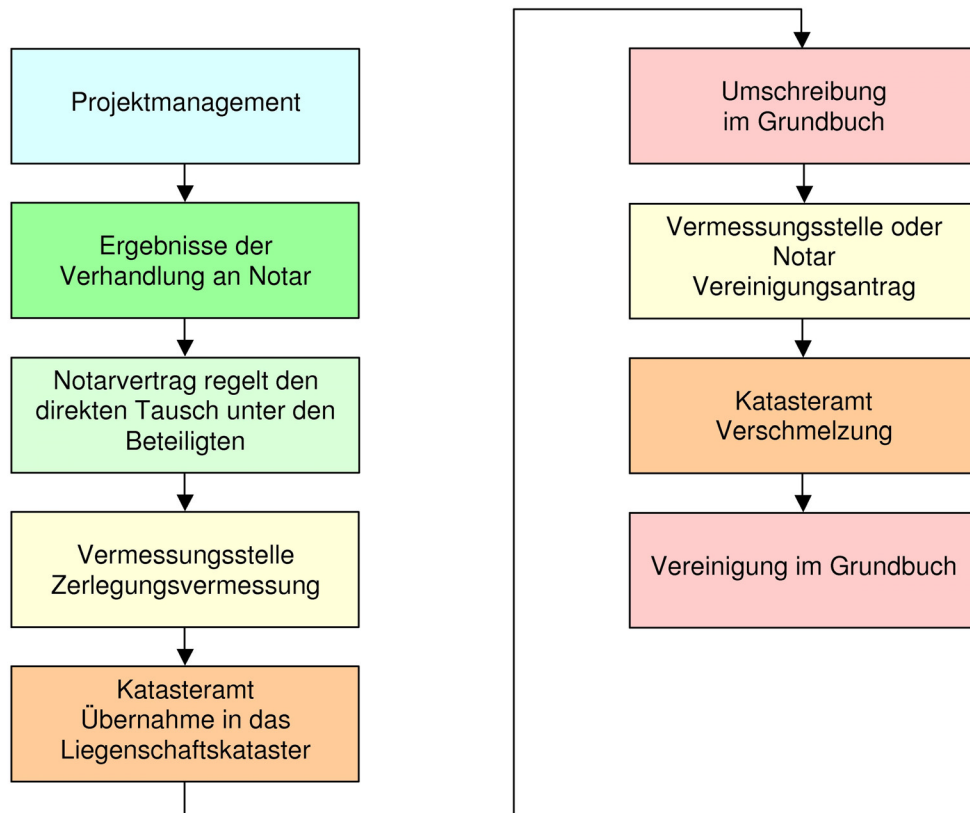


Abb. 9: Modell 1 – direkter Grundstückstausch

3.5.4 Die temporäre Gesellschaft (Modell 2)

Um die nachfolgenden Modelle zu differenzieren, sind zunächst einige Vorbemerkungen notwendig.

Bei der privaten Umlegung erfolgt die Umsetzung des Umlegungsvertrages durch Fortführung des Liegenschaftskatasters und des Grundbuchs (bei der amtlichen Umlegung durch Grundbuchberichtigung). Voraussetzung einer Grundstücksteilung (Abschreibung eines Grundstücksteils, Teilung i.S. des Grundbuchrechts) ist die katastertechnische Zerlegung (katastertechnische Aufteilung eines Flurstücks in mehrere selbständige Flurstücke). Die Zerlegung lässt sich nun katastermäßig als **definitive Zerlegung** oder **vorläufige Zerlegung** bearbeiten.

Bei der definitiven Zerlegung werden die neu gebildeten Flurstücke in das Liegenschaftskataster übernommen und mittels Veränderungsmitteilung die Berichtigung im Grundbuch veranlasst. Bei der vorläufigen Zerlegung wird im Kataster die Zerlegung solange vorläufig geführt (die Berichtigung des Liegenschaftskatasters zurückgestellt) bis die rechtliche Regelung (Teilabschreibung) im Grundbuch herbeigeführt ist. Grundlage der Grundbuchberichtigung ist hierbei der notarielle Vertrag (Umlegungsvertrag) und eine Karte, welche die angestrebte Grundstücksneuordnung darstellt (Kennzeichnung des zukünftigen Bestandes z.B. mit „Zuflurstücken“). Die definitive Zerlegung bildete in Preußen bis zum Jahre 1941 die Regel (Herausgabe des preuß. Fortführungserlasses). Danach wurde die vorläufige Zerlegung (Verfahren mit Zuflurstücken) in erster Linie bei der Fortführung von Wege- und Gewässergrundstücken angewandt. Da der beabsichtigte Grunderwerb für einzelne Grundstücke häufig nicht zustande kam, mussten Zerlegungen zunehmend rückgängig gemacht werden. Deshalb hat das Land Nordrhein-Westfalen bereits 1952 das Verfahren der definitiven Zerlegung wieder eingeführt.¹²⁸ Dies ist für die private Umlegung bedauerlich, da durch Vorliegen des Umlegungsvertrages über die ge-

¹²⁸ RdErl. v. 5.11.1952, MBl. S. 1634.

samten Grundstücke alle Voraussetzungen für das elegante Verfahren der vorläufigen Zerlegung gegeben sind und damit die „Splissgrundstücke“ im Kataster vermieden werden könnten.¹²⁹

Nach Kriegel/Herzfeld¹³⁰ wird die vorläufige Zerlegung nur noch in Bayern praktiziert. Meines Wissens nach wird ein modifiziertes Verfahren aber auch in Rheinland-Pfalz angewandt. Die Wahl des Verfahrens hat auf den Aufwand und die Kosten bei der Katasterübernahme erheblichen Einfluss. Da in NRW nur die definitive Zerlegung zulässig ist und die Untersuchungen der Arbeit bei länderspezifischen Regelungen sich auf das Land NRW beziehen, ergeben sich daraus die nachfolgenden Modelle der temporären und der aufgelassenen Gesellschaft.

Das Modell der temporären Gesellschaft wird dann angewandt, wenn mit Unterzeichnung des Umlegungsvertrages Grundstücke direkt an Dritte übertragen werden sollen (z.B. Bauträgergrundstücke für Reihen- oder Mehrfamilienhausbau). Neben der beschleunigten Eintragung in das Grundbuch wird aus Sicht der Eigentümer das Einsparen einer Grunderwerbsteuer für die Zuteilung vermutet (Bei der Einlage ihrer Grundstücke in die temporäre Gesellschaft tragen die Eigentümer die Kosten der Grunderwerbsteuer; bei der direkten Übertragung auf einen Erwerber üblicherweise der Erwerber).

Durch den Umlegungsvertrag wird ein Massegrundstück gebildet, das jedoch nicht aufgelassen wird. Durch Zerlegungsmessung werden die notwendigen Teilgrundstücke gebildet, die direkt auf einen Enderwerber oder entsprechend dem Umlegungsplan auf die Eigentümer übertragen werden. Nach Umschreibung des Grundbuches, Herbeiführung gleicher Belastungen der Flurstücke, kann auf Antrag der Vermessungsstelle oder des Notars die Verschmelzung bzw. die Vereinigung herbeigeführt werden. Auch dieses Verfahren wird bei vielen Eigentümern und Grundstücken unübersichtlich, da eine große Anzahl von Grundstücken (Teilgrundstücken) entsteht.

¹²⁹ Vgl. hierzu vertiefend: Kriegel Otto, Herzfeld Günter: *Katasterkunde in Einzeldarstellungen* (Loseblattsammlung), Herbert Wickmann Verlag, 21. Ergänzungslieferung, Heft 4, S. 5ff..

¹³⁰ a.a.O. Heft 4 S. 8.

Der Vorteil dieses Modells besteht darin, dass die Vermessungsarbeiten mit **einer** Fortführungsvermessung erledigt werden können, wodurch erheblich Zeit eingespart wird.

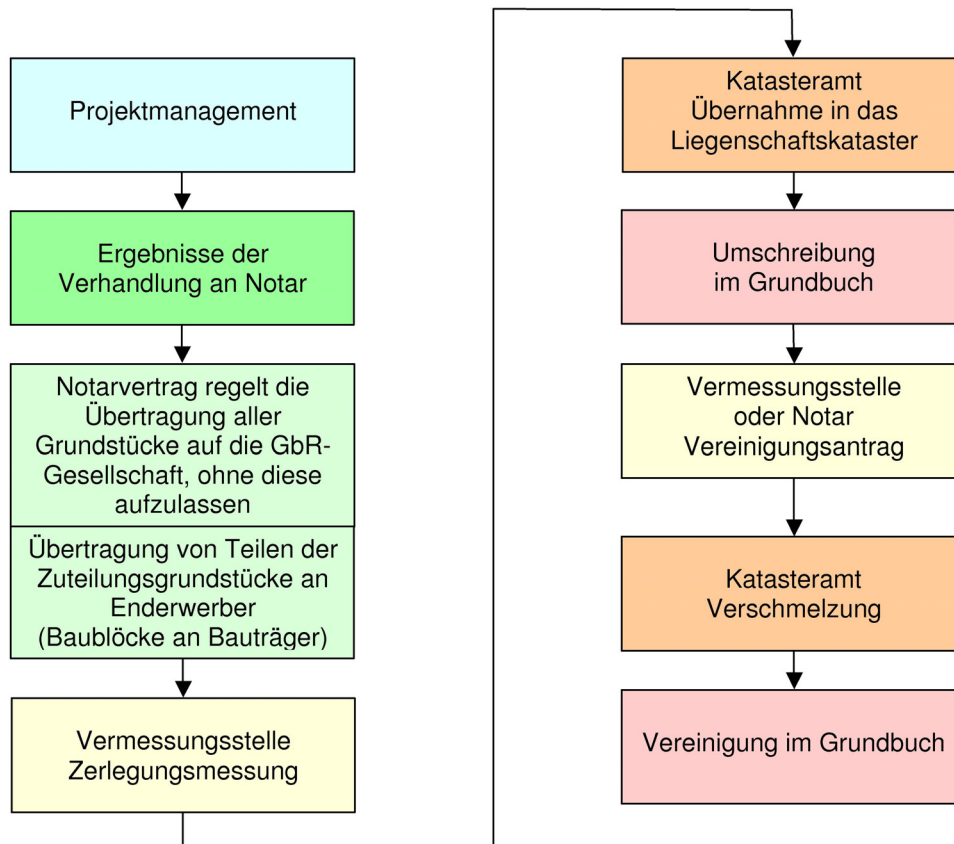


Abb. 10: Modell 2 – die temporäre Gesellschaft

3.5.5 Die aufgelassene Gesellschaft¹³¹ (Modell 3)

Bei diesem Vertragsmodell werden alle Grundstücke auf die Eigentümergemeinschaft als Gesamtheit aufgelassen und in das Grundbuch eingetragen. Voraussetzung ist, dass das Umlegungsgebiet katastermäßig bezeichnet werden kann, d.h. aus einzelnen Flurstücken besteht. Daher ist vorab i.d.R. eine Umringsvermessung erforderlich. Nach der Eintragung der Eigentümergemeinschaft ins Grundbuch erfolgt die Vereinigung der Flurstücke, die Neuaufteilung des Massegrundstücks und die Übertragung dieser neu gebildeten Grundstücke entsprechend dem Umlegungsplan auf die Beteiligten. Dieses Modell wird bei einer großen Anzahl von Grundstücken und Beteiligten angewandt. Als Besonderheit ist bei diesem Modell hervorzuheben, dass hier zwei Vermessungsvorgänge (Umrings- und Zuteilungsvermessung) und auch zwei Grunderwerbstatbestände entstehen (Erwerb durch die Gesellschaft und Rückerwerb durch die Beteiligten). Die Wahl dieses Vertragsmodells hat also auf die daraus resultierende Kostenentwicklung erheblichen Einfluss. Bei diesem Modell wird in der Literatur die Unattraktivität durch eine besonders hohe (doppelte) Grunderwerbsteuer vermutet (so z.B. in Beiträge zur städtebaulichen Umlegung von Joachim Müller-Bremberger (siehe Abb. 11)).^{132,133,134}

¹³¹ Die Gesellschaft ist keine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) i.S. § 705 BGB (vgl. Abschn. 4.5.3.1).

¹³² Bernhardt, Jochen, in: Joachim Müller-Bremberger (Hrsg.) *Beiträge zur städtebaulichen Umlegung*, Verlag Konrad Wittwer, Stuttgart; Beitrag „Freiwillige Bodenordnung“, S. 167.

¹³³ Dieterich: *Baulandumlegung*, a.a.O. S. 415 Rdnr. 505.

¹³⁴ Geuenich; Josten; Teigel: *Baulandentwicklung durch Bodenmanagement*, Verlag Deutscher Volksheimstättenwerk GmbH, Bonn 2002, S. 86.

Diesem vermeintlichen Nachteil steht allerdings der für die praktische Bearbeitung bedeutsame Umstand der Vermeidung der Splissgrundstücke gegenüber. Voraussetzung für die Durchführung dieses Modells ist die Vereinigungsfähigkeit aller Umlegungsgrundstücke zu einem Massegrundstück. Hierzu ist die Mitwirkung aller Eigentümer und Beteiligten (im Grundbuch eingetragenen Rechtsinhaber) notwendig. Dieses Modell kommt der Arbeitsweise der amtlichen Umlegung am nächsten und stellt das eindeutig praktikabelste Modell dar.

Um dieses Modell zuverlässig umsetzen zu können, müssen nachträgliche Einwirkungen der Eigentümer (von der Unterzeichnung des Notarvertrags bis zur Eintragung der Ergebnisse der Umlegung im Grundbuch) auf das Vertragswerk durch Regelungen im notariellen Vertrag ausgeschlossen werden. Dies kann u.a. wie folgt geregelt werden:

1. Bevollmächtigung der Gemeinde durch jeden der Beteiligten, die Vertretung der Eigentümer bei Grenzterminen zu übernehmen.
2. Bevollmächtigung Dritter, meistens Mitarbeiter des Notariats, alle Erklärungen abzugeben bzw. entgegen zu nehmen, welche für die Durchführung des Umlegungsvertrages notwendig sind.
Die Vollmachten sollen auch dann gelten, wenn die tatsächlichen Grundstücksgrößen nach der Vermessung wesentlich von den angenommenen ca.-Flächen abweichen. Die Vollmachten sollten unwiderruflich und über den Tod des Vollmachtgebers hinaus gelten.
3. Da der Vollzug des Umlegungsvertrages nur gesichert ist, wenn sämtliche erforderlichen Anträge koordiniert und in der richtigen Reihenfolge gestellt werden, sollten sich sämtliche Eigentümer verpflichten, bis zum endgültigen Vollzug des Umlegungsvertrages und somit bis zur Eigentumsumschreibung der dem jeweiligen Beteiligten zugewiesenen Flächen weitere Verfügungen über den Grundbesitz, insbesondere Belastungen und Übertragungen, nur vorzunehmen, wenn diese entweder über den jeweiligen amtierenden Notar vorgenommen werden oder zumindest mit diesem vor der Beurkundung durch einen anderen Notar inhaltlich abgesprochen werden. Wegen der Bedeutung für die Abwicklung des Umlegungsvertrages ist zu regeln, dass bei Nichtbeachtung der jeweilige Verursacher den hierdurch der Umlegungsgemeinschaft entstandenen Schaden zu ersetzen hat.¹³⁵

Von grundsätzlicher Bedeutung ist hier die Feststellung, dass auch bei Zustimmung aller Eigentümer (z.B. wegen fehlender Mitwirkung weiterer im Grundbuch eingetragener Rechtsinhaber) die private Umlegung scheitern kann.

Dies bedeutet, dass die Rechtswirksamkeit des Umlegungsvertrages erst sichergestellt ist, wenn die Voraussetzungen für die Umschreibung der Grundstücke auf die Eigentümergemeinschaft gegeben sind. Dies ist für alle Verträge, welche die Rechtswirksamkeit der privaten Umlegung zum Gegenstand haben, beachtlich.

Da die gesamten Regelungen eines privaten Umlegungsvertrages für die Kostenanalyse unbedeutend sind, sollen diese nicht weitergehend erläutert werden.

Soll die Umlegung problemlos umgesetzt werden, ist Erfahrung vom Projektmanagement und Notar notwendig.

¹³⁵ So kann beispielsweise der Verkauf des Grundbesitzes eines Eigentümers unter Einräumung eines Zahlungszieles des Erwerbers die Umsetzung des Umlegungsvertrages bis zu dem Zahlungsziel verzögern.

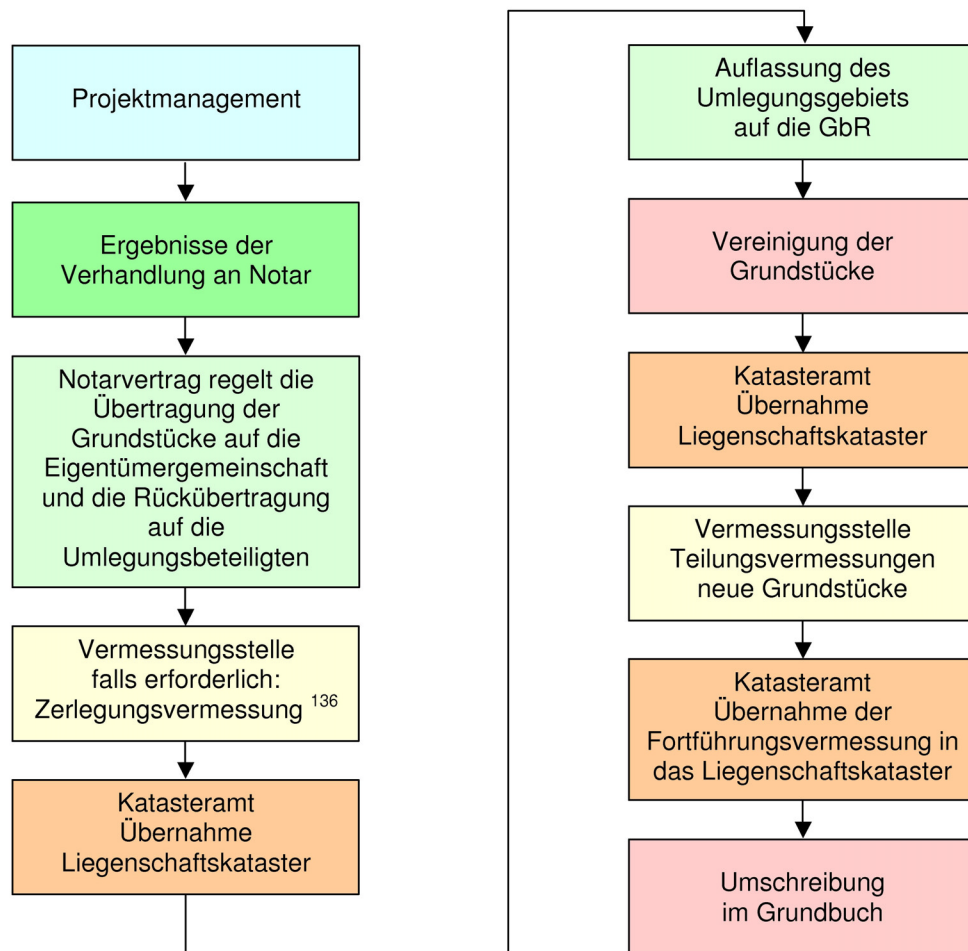


Abb. 11: Modell 3 – die aufgelassene Gesellschaft

¹³⁶ Soll die Voraussetzung zur Vereinigung der Flurstücke zu einem Grundstück schaffen.

4. Kostenparameter der privaten Umlegung

Nach der Darstellung der privaten Umlegung als Teil der konsensualen integrierten Baulandentwicklung sollen nun die Vermessungskosten, die Kosten für die Übernahme in das Liegenschaftskataster, die Notarkosten und die Grunderwerbsteuer dargestellt und ihre Auswirkungen auf unterschiedliche Fallkonstellationen an sechs ausgewählten Projekten aus der Praxis untersucht werden.

4.1 Vermessungskosten

Die Umsetzung der privaten Umlegung erfolgt nach der notariellen Beurkundung durch eine Fortführungsvermessung. Nachfolgend sollen die Kosten dieser Fortführungsvermessung analysiert werden. Es sind auch durchaus noch andere Vermessungskosten denkbar, so die Ergänzung der topographischen Aufnahme für die Umlegung (z.B. Erfassung von Stützmauern, erhaltenswerte Bäume oder sonstige in der Umlegung zu beachtende Anlagen). Diese sind aber außerordentlich projektspezifisch und entziehen sich daher einer systematischen Untersuchung. Der Höhe nach sind derartige Ergänzungsmessungen für die Kostenermittlung der privaten Umlegung nicht relevant.

4.1.1 Kosten der Fortführungsvermessung (NRW)

Durch eine Fortführungsvermessung ist das Ergebnis der privaten Umlegung in das Liegenschaftskataster zu übertragen. Das Liegenschaftskataster bildet zusammen mit der Landesvermessung das amtliche Vermessungswesen. Das amtliche Vermessungswesen gehört nach Art. 70 GG¹³⁷ in den Zuständigkeitsbereich der Länder, da es nicht in den Grundgesetzartikeln

1. Art. 73 Nr. 1 GG für den militärischen Vermessungsdienst,
2. Art. 73 Nr. 6a GG, Vermessungsdienst der Deutschen Bahn und
3. Art. 73 Nr. 21 GG, Vermessungsdienst der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

enthalten ist.

Jedes Bundesland hat daher eine eigene Vermessungsverwaltung aufgebaut und eigene Vermessungs- und Katastergesetze erlassen. Dies gilt seit 1958 auch für die Gebührenvorschriften¹³⁸, obgleich die Wahrnehmung übergeordneter und länderübergreifender Belange seit 1948 die Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV) übernommen hat, ist eine Homogenisierung im Vermessungs- und Kostenrecht nicht realisiert worden. Das Ergebnis sind erhebliche Unterschiede der **Vermessungsstandards**¹³⁹ sowie eine tlw. **völlig unterschiedliche Struktur der Kostenvorschriften**.^{140,141} Deshalb soll hier beispielhaft das Gebührenrecht des einwohnerstärksten Landes der Bundesrepublik, die Gebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, zugrunde gelegt werden.

Grundlage der Abrechnung von Amtlichen Vermessungen (Fortführungsvermessungen) in NRW ist die Kostenordnung für Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure in Nordrhein-Westfalen¹⁴² mit dem Vermessungsgebührentarif¹⁴³ und der Gebührenordnung für

¹³⁷ Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland (GG) v. 23. Mai 1949 (BGBl. S. 2863).

¹³⁸ Anm.: Die Reichsgebührenordnung wurde durch den Bund 1958 aufgehoben. Vgl. Tetzman, Volker: Forum 1998, S. 486.

¹³⁹ Anm.: So halten einige Bundesländer die Abmarkung der Grenzen für nicht mehr zwingend erforderlich, andere halten zwingend daran fest, sogar unter Einbeziehung der Regelung mit Feldgeschworenen.

¹⁴⁰ Anm.: nach Zeitaufwand (Stundensätze) oder Pauschalgebühren.

¹⁴¹ Vgl. Neuenhausen, Andreas: *Kosten- und Gebührenordnungen im öffentlichen Vermessungswesen - Dokumentation, Vergleich, Analyse und Folgerungen*-, Diplomarbeit am Institut für Bodenordnung, Universität Bonn 2003, unveröffentlicht, a.a.O. wurden die Kosten- und Gebührenordnungen der Länder Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt vergleichend untersucht.

¹⁴² ÖbVermIngKO NRW v. 21.02.2002 i.d.F. vom 27.05.2004.

Vermessungs- und Katasterbehörden in NRW.¹⁴⁴ Kostenordnung und Gebührenordnung sind der Höhe nach identisch. Sie beruhen auf unterschiedlichen Rechtsgrundlagen, nämlich der VermGebO durch § 2 Abs. 1 der GebG,¹⁴⁵ i.V.m. § 5 AVerwGebO NRW,¹⁴⁶ für die ÖbVermIngKO auf § 23 Nr. 7 ÖbVermIngBO.¹⁴⁷ Die Gebühren sind für Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure und Katasterämter bindend. Eine Ausschreibung mit dem Ziel, die Kostenordnung¹⁴⁸ zu unterschreiten oder eine Pauschalisierung amtlicher Vermessungsleistungen zu erwirken, ist nicht zulässig.^{149,150} Deshalb sind die aus den nachfolgenden Parametern ermittelten Kosten als verbindlich und endgültig anzusehen. Die folgenden allgemeinen Gebührentatbestände sind nach objektiven Merkmalen ohne Ermessensspielraum (keine Zeitgebühr) zu ermitteln. Da die Kostenordnung keinen Ansatz für Nebenkosten wie Fahrtkosten, Abmarkungsmaterial, Porto, Telefon usw. vorsieht, können die Kosten aus den nachfolgend dargestellten Parametern zutreffend im Voraus berechnet werden.

1. Gebühr für die zu **untersuchende Grenzlänge bestehender Grundstücksgrenzen** (Nr. 4.1.1 VermGebT)¹⁵¹

Mit der Gebühr für die zu untersuchenden alten Grenzen soll der Aufwand für die Grenzvermessung Beachtung finden. Die Grenzen sind in dem für die beantragte Messung notwendigen Umfang zu untersuchen.¹⁵² Je angefangene 50 m Grenzlänge gibt es einen Gebührenanteil (250 €); über 500 m Grenzlänge bemisst sich der Gebührenanteil in Schritten zu je angefangenen 50 m mit 200 €. Grenzlänge ist jeweils die Summe zusammenhängender Grenzlängen **bestehender** Grundstücksgrenzen.

| Grenzlänge bis m | Gebühr € | Grenzlänge bis m | Gebühr € |
|---------------------|-------------|-------------------------------|-------------|
| 50 | 250 | 600 | 2.900 |
| 100 | 500 | 650 | 3.100 |
| 150 | 750 | 700 | 3.300 |
| 200 | 1.000 | 750 | 3.500 |
| 250 | 1.250 | 800 | 3.700 |
| 300 | 1.500 | 850 | 3.900 |
| 350 | 1.750 | 900 | 4.100 |
| 400 | 2.000 | 950 | 4.300 |
| 450 | 2.250 | 1000 | 4.500 |
| 500 | 2.500 | je weitere angefangene | |
| 550 | 2.700 | 50 | 200 |

Tab. 1: Tarifstelle Nr. 4.1.1 VermGebT

¹⁴³ Vermessungsgebührentarif (VermGebT) zuletzt geändert durch VO vom 27.5.2004.

¹⁴⁴ Gebührenordnung für die Vermessungs- und Katasterbehörden in Nordrhein-Westfalen (VermGebO NRW) vom 21.1.2002 i.d.F. vom 27.05.2005.

¹⁴⁵ Gebührengesetz (GebG NRW) vom 3.7.2001.

¹⁴⁶ Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung (AVerwGebO) vom 3.7.2001.

¹⁴⁷ Berufsordnung für die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure in Nordrhein-Westfalen vom 15.12.1992

¹⁴⁸ Korrekt: Kostenordnung (ÖbVermIngKO) oder VermGebO mit dem entsprechenden Gebührentarif.

¹⁴⁹ Vgl. RdErl. d. Innenministers v. 6.2.1975 -ID4- 8318 i.d.F. v. 6.6.1984 -IIIC4- 8313, betreffend der Vergabe von Aufträgen an Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure.

¹⁵⁰ So auch LG Münster Urteil v. 31.10.79, 7c O 170/178; LG Bonn Urteil v. 16.1.85, 12 O 265/84 sowie LG Köln Urteil v. 26.11.1985, 31 O 247/85.

¹⁵¹ Ziffern kennzeichnen die Stelle des Vermessungsgebührentarifs (VermGebT) v. 21.1.2002 zuletzt geändert durch VO v. 27.5.2004 in Kraft getreten am 1.9.2004.

¹⁵² Vgl. Das Verfahren bei der Fortführungsvermessung in Nordrhein-Westfalen (Fortführungsvermessungserlass, FortfVErl), RdErl. d. Innenministeriums v. 23.3.2000 -IIIC4- 8110.

2. Gebühr für die Fläche **jedes neu entstehenden Grundstücks** (4.1.2)

Der Gebührenanteil für die Fläche jedes neu entstehenden Grundstücks soll den Aufwand für die Bildung der neuen Grenzen abdecken. Gemäß dem Pauschalisierungsgedanken¹⁵³ ist das Raster für die jeweiligen Gebührenanteile recht groß gewählt worden, z.B. beträgt der Gebührenanteil eines neu entstehenden Grundstücks zwischen 100 m² und 1000 m² einheitlich 400 €. Neu entstehende Grundstücke sind Trenn- oder Reststücke im Sinne des FortfVERl. Die Flächen von Grundstücken bis 10 m² entfallen in der Gebührenberechnung, sofern die Entstehung nicht ausdrücklich Zweck des Antrages war.

| Fläche | bis m ² | Gebühr € |
|-------------------------------|--------------------|-------------|
| | 10 | 125 |
| | 100 | 200 |
| | 1.000 | 400 |
| | 5.000 | 600 |
| | 10.000 | 1.000 |
| | 15.000 | 1.500 |
| | 20.000 | 2.000 |
| | 25.000 | 2.500 |
| | 30.000 | 3.000 |
| | 35.000 | 3.500 |
| | 40.000 | 4.000 |
| | 45.000 | 4.500 |
| | 50.000 | 5.000 |
| je weitere angefangene | | |
| | 5.000 | 500 |

Tab. 2: Tarifstelle Nr. 4.1.2 VermGebT

3. Gebührenzuschlag für **außergewöhnliche Erschwernisse** (Nr. 4.1.3 VermGebT)

Der Gebührenzuschlag für außergewöhnliche Erschwernisse lässt als einziger Parameter ein Ermessen zu. Als Beispiel werden Verkehrsbelastung oder Baustellenbetrieb genannt. Diese außerordentlichen Erschwernisse sind darzulegen und führen zu einem Zuschlag von 20% zu den bisher genannten Gebührenanteilen. Bewusst nicht genannt sind „nicht festgestellte Grenzen“ i.S. des VermKatG NRW¹⁵⁴. Die Qualität des Katasters spielt also für die Gebührenermittlung keine Rolle.

4. **Bodenrichtwertabhängiger Wertfaktor** (Nr. 4.1.4 VermGebT)

Der bodenrichtwertabhängige Wertfaktor gilt einheitlich bei der Gebührenermittlung für Fortführungsvermessungen und für die vom Katasteramt zu erhebenden Gebühren für die Übernahme der Vermessung in das Liegenschaftskataster. Der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert, der der Kostenermittlung zu Grunde zu legen ist, ist der aktuellen Bodenrichtwertkarte zu entnehmen bzw. beim Gutachterausschuss zu ermitteln.¹⁵⁵ Das Äquivalenzprinzip findet im bodenrichtwertabhängigen

¹⁵³ Vgl. Middrup, Hubert: *Die neue Kostenordnung für Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure in NRW – eine Stärkung des Vermessungsberufs*, Forum 2003, S. 96ff..

¹⁵⁴ Vermessungs- und Katastergesetz NRW § 19 i.d.F. v. 01.03.2005: Eine Grundstücksgrenze ist festgestellt, wenn ihre Lage ermittelt (Grenzermittlung) und das Ergebnis der Grenzermittlung von den Beteiligten (§ 21 Abs. 1) anerkannt ist oder als anerkannt gilt (§ 21 Abs. 5).

¹⁵⁵ Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet diese aus und veröffentlicht jährlich die Bodenrichtwerte. Vgl. § 193 BauGB.

Wertfaktor (siehe nachfolgende Tabelle) seine Berücksichtigung. Die Gebührenanteile sind mit dem sich ergebenden Faktor zu multiplizieren.

| Wertstufe | Bodenrichtwerte | Wertfaktor |
|-----------|---|------------|
| 1 | bis einschließlich 10 Euro | 1,0 |
| 2 | über 10 Euro bis einschließlich 100 Euro | 1,6 |
| 3 | über 100 Euro bis einschließlich 250 Euro | 2,0 |
| 4 | über 250 Euro bis einschließlich 500 Euro | 2,8 |
| 5 | über 500 Euro | 3,5 |

Tab. 3: Tarifstelle Nr. 4.1.4 VermGebT

Die Gesamtgebühr für die Fortführungsvermessung errechnet sich somit:

Gesamtgebühr =

$$\begin{aligned}
 & 80\% \text{ von } \left(\begin{array}{c} \boxed{\text{Gebühr nach} \\ \text{der Grenzlänge} \\ (4.1.1)} \\ + \\ \boxed{\text{Gebühr wg.} \\ \text{Erschweris} \\ (4.1.3)} \end{array} \right) \times \boxed{\text{Wertfaktor (4.1.4)}} + \\
 & 100\% \text{ von } \left(\begin{array}{c} \boxed{\text{Gebühr nach} \\ \text{der Fläche} \\ (4.1.2)} \\ + \\ \boxed{\text{Gebühr wg.} \\ \text{Erschweris} \\ (4.1.3)} \end{array} \right) \times \boxed{\text{Wertfaktor (4.1.4)}}
 \end{aligned}$$

Nach § 6 ÖbVermlngKO NRW wird auf den Gesamtbetrag noch die Umsatzsteuer erhoben, von z.Z. 16%.

4.1.2 Zurückstellung der Abmarkung

Bei der integrierten Baulandentwicklung wird meist zeitnah nach Abschluss des Umlegungsverfahrens mit der Erschließung begonnen. Deshalb wird die Abmarkung der Verkehrsflächen sinnvollerweise bis zur Fertigstellung der Baustraße zurückgestellt. Die Gebührenregelung gemäß Nr. 4.2.2 VermGebT sieht für den Zeitpunkt der Zurückstellung eine Gebühr von 70% der Gesamtgebühr nach Tarifstelle Nr. 4.2.1 VermGebT vor und für das Nachholen der Abmarkung eine Gebühr von 50% und zwar nur auf den Teil, der von der Zurückstellung betroffen ist (siehe Ergänzende Regelung zu Nr. 4.2.2 VermGebT). Die Kosten der Umlegung sind mit 100% der Kosten der Fortführungsvermessung einschließlich der Abmarkung abgegolten, so dass die weiteren anteiligen Kosten für die spätere Abmarkung von 20% den Erschließungskosten zuzuordnen ist. Deshalb soll die Kostenerhöhung durch die Zurückstellung der Abmarkung in die weiteren Untersuchungen nicht mit einbezogen werden.¹⁵⁶

¹⁵⁶ Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) v. 01.03.2005: Nach § 20 sind festgestellte Grundstücksgrenzen grundsätzlich abzumarken. Die Regelung nach § 20 Abs. 3 i.V.m. Nr. 6.4 FortfVERl. NRW ist als Sonderregelung anzusehen. Das Land Rheinland-Pfalz hat indessen z.B. eine Regelung für die dauerhafte Unterlassung der direkten Abmarkung der örtlichen Straßen in Neubaugebieten; vgl. Rundschreiben vom 6. August 2003 des Ministeriums des Innern und Sport, AZ: 26 403/357/01.

Deshalb können Gebührenordnungen einzelner Bundesländer ohne Einbeziehung der Vermessungsvorschriften nur unzulänglich miteinander verglichen werden.

4.2 Kosten für die Übernahme in das Liegenschaftskataster

Die Kosten für die Übernahme in das Liegenschaftskataster sind in Tarifstelle Nr. 5 VermGebT geregelt. Die Gebühr für die Bildung von Flurstücken ergibt sich aus dem Grundbetrag multipliziert mit dem Wertfaktor. Für jedes neu entstandene Flurstück größer als 10 m² beträgt der Grundbetrag 100 € (Tarifstelle Nr. 5.1.1.1 VermGebT) und für die Bildung jedes neu entstandenen Flurstücks mit einer Fläche bis 10 m² beträgt der Grundbetrag 50% der Tarifstelle Nr. 5.1.1.1 VermGebT. Der Grundbetrag wird noch mit dem Wertfaktor nach der Tarifstelle Nr. 4.1.4 VermGebT (s. Tab. 3) multipliziert.

4.3 Kosten für die Erteilung von Vermessungsunterlagen

Für die Erteilung von Vermessungsunterlagen werden gemäß Tarifstelle Nr. 2.4.1 VermGebT pauschal 80 € abgerechnet.

4.4 Kosten für die Teilungsgenehmigung

4.4.1 Teilungsgenehmigung nach dem Baugesetzbuch

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches i.d.F. der Bek. v. 27.08.1997 (BGBl I S. 2141, 1998 I, S. 137) zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl I S. 1359) ist die Teilungsgenehmigung gemäß § 19 BauGB endgültig entfallen.¹⁵⁷ Somit fallen hierfür keine Kosten an.

4.4.2 Teilungsgenehmigung nach der Bauordnung (NRW)

Nach § 8 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen¹⁵⁸ bedarf die Teilung eines bebauten Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Einer Genehmigung bedarf es nur dann nicht, wenn der Bund, das Land oder eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband als Erwerber, Eigentümer oder Verwalter beteiligt ist.

Die Beteiligung am Teilungsvorgang muss von Anfang an gegeben sein.¹⁵⁹ Hierbei ist es gleichgültig, ob die jeweilige Gebietskörperschaft als Erwerber, als Eigentümer oder lediglich als Verwalter fungiert. Der Gesetzgeber geht bei dieser verfahrensrechtlichen Privilegierung, die keine Freistellung vom materiellen Recht beinhaltet, davon aus, dass eine präventive Kontrolle entbehrlich ist, da die beteiligten Gebietskörperschaften ohnehin rechtmäßig handeln müssen.¹⁶⁰

Das Ziel der integrierten Baulandentwicklung ist es, bebaubare Grundstücke zu entwickeln, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung. Die materiellen Vorschriften des § 8 BauO NRW werden daher einzuhalten sein.

¹⁵⁷ Vgl. hierzu: Holthausen, Rüdiger: *Berufs- und haftungsrechtliche Folgen des Wegfalls der Teilungsgenehmigung nach § 19 BauGB*, Forum 2005, Heft 1, S. 48ff..

¹⁵⁸ Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV.NRW. S. 256/SGV.NRW.232), geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV.NRW. S. 439/SGV.NRW.2129).

¹⁵⁹ OLG Hamm, Beschluss vom 05.02.1974 – 15 WX 14/74, BRS 28 Nr. 54.

¹⁶⁰ Vgl. Ernst; Zinkhahn; Bielenberg; Krautzberger, Kommentar BauGB zu §19 Rdnr. 58.

Da vor der Grundstücksteilung der Umlegungsvertrag abgeschlossen wird, den die Gemeinde mitunterzeichnet und bei dessen Zustandekommen die Gemeinde von Anfang an eingebunden ist, dürfte bei der privaten Umlegung mit Einbeziehung der Gemeinde eine Genehmigung nach § 8 BauO NRW nicht erforderlich sein.¹⁶¹

Die Kosten der Teilungsgenehmigung nach § 8 BauO NRW werden nach Tarifstelle Nr. 2.5.1.1 VermGebT, je bebautes Grundstück, mit einem Gebührenrahmen von 50 € - 250 € abgerechnet. Bei Vorhaben nach § 68 III BauO NRW wird von den meisten Bauordnungsämtern eine Gebühr von 100 €, bei Wohn- und Geschäftshäusern eine Gebühr von 150 € je bebautem Grundstück erhoben.

Da die Höhe der Teilungsgenehmigungsgebühr für die Kalkulation in der privaten Bodenordnung ohne Bedeutung ist, wird diese in die weiteren Untersuchungen nicht mit einbezogen.

4.5 Notarkosten

4.5.1 Beurkundungspflicht der Umlegungsverträge

Der private Umlegungsvertrag, durch den sich die Eigentümer verpflichten, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, bedarf der notariellen Beurkundung, § 311b Abs. 1 BGB. Der Zwang zur Beurkundung soll die Beteiligten auf die Bedeutung des Rechtsgeschäftes hinweisen und vor dem Eingehen übereilter Verpflichtungen schützen (Warnfunktion), den Beweis des Inhalts der getroffenen Vereinbarungen sichern (Beweisfunktion), die Gültigkeit des Rechtsgeschäftes gewährleisten (Gültigkeitsgewähr) und eine angemessene Beratung der Beteiligten sicherstellen (Beratungsfunktion).¹⁶² Da der Schutzgedanke der Beurkundung nur Gesetzeszweck und nicht Tatbestandsmerkmal ist, muss ein Grundstücksgeschäft selbst dann beurkundet werden, wenn eine Schutzbedürftigkeit der Beteiligten im Einzelfall nicht gegeben ist.¹⁶³ Beurkundungsbedürftig sind **alle** Vereinbarungen, aus denen sich nach dem Willen der Vertragspartner das schuldrechtliche Veräußerungsgeschäft zusammensetzt.¹⁶⁴ Damit sind sämtliche Nebenabreden anlässlich des Abschlusses des Umlegungsvertrages unabhängig von ihrer Bedeutung beurkundungsbedürftig, also z.B. die Übernahmeverpflichtung der Kosten der Umlegung, Regelungen über die Entfernung baulicher Anlagen oder Regelungen über noch bestehende Pachtverträge. Rechtsfolge einer unvollständigen Beurkundung ist die Nichtigkeit des Vertrages (§ 125 BGB).¹⁶⁵ Die Umlegungsverträge sind also vollständig notariell zu beurkunden. Hierfür entstehen Notarkosten.

¹⁶¹ Anm.: Die Gemeinde oder aber auch die Katasterbehörde sollte verlangen, dass die bearbeitende Vermessungsstelle bescheinigt, dass der Gebäudebestand vollständig und richtig dargestellt ist, damit die materielle Genehmigungsfähigkeit sicher festgestellt werden kann.

Angesichts der mitunter gegebenen bauordnungsrechtlichen Probleme bei Teilungen im Gebäudebestand wird die beteiligte Gebietskörperschaft nicht immer über Personal mit ausreichenden Kenntnissen verfügen, um die Rechtslage sicher und zutreffend einschätzen zu können. Dies gilt besonders, wenn Baulasten eingetragen werden müssen und somit die Bauaufsichtsbehörde ohnehin eingeschaltet werden muss. In diesen Fällen ist die Beantragung einer Teilungsgenehmigung sinnvoll.

¹⁶² Heinrichs in: Palandt: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch 1-5, 62. Auflage, 2004, § 311b Rdnr. 2; BGHZ 87, 153.

¹⁶³ Vgl. Franke; Zanner; Kemper; Knipp; Laub: *Die Immobilie*, Werner Verlag 2004, Rdnr. 542ff..

¹⁶⁴ BGH NJW 1984, 974f.

¹⁶⁵ Vgl. auch BGH NJW 1997, 250, 252; BGH DNotZ 1990, 658.

4.5.2 Rechtsnatur der Kostenordnung

Die Notargebühren sind durch Bundesrecht, soweit nicht anders bestimmt, in der Kostenordnung (KostO) geregelt.^{166, 167}

Der erste Teil der KostO betrifft die Gerichtskosten, der zweite Teil die Kosten der Notare. Jedoch gelten gemäß § 141 KostO für die Kosten der Notare die Vorschriften des ersten Teils entsprechend, soweit in den nachfolgenden §§ der KostO nichts anderes bestimmt ist.¹⁶⁸ Bei den Kosten handelt es sich gemäß der Legaldefinition von § 1 KostO um Gebühren und Auslagen. Beim Kostenanspruch des Notars handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche Abgabe, die aus Anlass einer besonderen Inanspruchnahme des Staates -hier des Notars- erhoben wird. Dem Gebührenanspruch des Notars liegt somit kein privatrechtliches Vertragsverhältnis zugrunde, sondern die Ausübung eines öffentlichen Amtes.¹⁶⁹ Der Notar kann sich daher gemäß § 155 KostO selbst einen Vollstreckungstitel verschaffen. Ähnlich wie bei Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ist der Notar zwingend an die Kostenordnung gebunden. So sind gemäß § 140 Satz 2 Vereinbarungen über die Höhe der Kosten rechtsunwirksam. Diese Kostenbestimmung wird ergänzt durch § 13 der Allgemeinen Richtlinien für die Berufsausübung der Notare,¹⁷⁰ der den Notar verpflichtet, die gesetzlich vorgeschriebenen Gebühren zu erheben. Eine verbotene Gebührenvereinbarung kann schon vorliegen, wenn die Parameter der Gebührenordnung z.B. der Geschäftswert oder der Verkehrswert von Grundstücken wesentlich falsch der Gebührenordnung zugrunde gelegt werden oder eine ordnungsgemäße Ermittlung unterbleibt.^{171,172}

4.5.3 Gebührenparameter der Kostenordnung

Für die Kostenordnung sind im Wesentlichen die Vorschriften für die Berechnung des Geschäftswertes und die Bestimmung des Gebührensatzes von Bedeutung. Daraus wird die Höhe der Gebühr ermittelt.

4.5.3.1 Der Geschäftswert

Die Notargebühr richtet sich nicht nach dem Arbeitsaufwand des Notars, sondern entsprechend des Äquivalenzprinzips nach dem Geschäftswert. Maßgebender Bewertungszeitpunkt ist der Zeitpunkt der Fälligkeit der Gebühr, das ist nach § 7 KostO im Regelfall der Zeitpunkt der Beendigung des Geschäfts (z.B. bei Beurkundungen die Unterzeichnung des Vertrages). Nachträglich eintretende Wertveränderungen bleiben unbeachtlich.¹⁷³ Der Geschäftswert bestimmt sich bei Grundstücksgeschäften allgemein gemäß § 20 Abs. 1 KostO nach dem Kaufpreis (Verkehrswert) zuzüglich des Wertes der vorgehaltenen Nutzungen (z.B. Nießbrauchrecht, Wegerecht) und der vom Käufer übernommenen Leistungen (Übernahme bereits fälliger Erschließungskosten, Übernahme von Erschließungsvorausleistungen, nicht jedoch die Übernahme künftig fällig werdender Erschließungskosten, Übernahme der Vermessungskosten, Übernah-

¹⁶⁶ Gesetz über die Kosten in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (Kostenordnung, KostO) i.d.F. vom 26. Juli 1957 (BGBl. I S. 960) zuletzt geändert am 31.8.1998 BGBl. I 2585, Anm.: Die o.g. Bezeichnung ist historisch bedingt, da bis zum Inkrafttreten des Beurkundungsgesetzes am 1.1.1970 die Beurkundungsbefugnis neben den Notaren auch die Gerichte hatten, so dass die Gebühren der §§ 26ff. KostO auch als Gerichtsgebühren erhoben werden konnten.

¹⁶⁷ Vgl. Waldner, Wolfram: *Die Kostenordnung für Anfänger*, 6. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 2002, Rdnr. 2ff..

¹⁶⁸ Anm.: § 143 gilt hierbei nur für Notare im Landesdienst (Baden-Württemberg).

¹⁶⁹ § 1 Bundesnotarordnung (BNotO) vom 24.2.1961 (BGBl. I S. 98) zuletzt geändert am 19.12.1998.

¹⁷⁰ DNotZ 1963, S. 130.

¹⁷¹ Vgl. OLG Schleswig, JurBüro 1965, 822 = JVBl. 1965, 282, DNotZ 1985, 779.

¹⁷² OLG Hamm, DNotZ 1971, 125 = Mitt-BayNot 1971, 104; DNotZ 1974, 311 = Rpfleger 1973, 228.

¹⁷³ Vgl. Bengel, Manfred, in: Korintenberg; Lappe; Bengel; Reimann: *Kostenordnung*, 13. Auflage, München 1999, § 18 Rdnr. 5.

me des Umlegungshonorars). Da in privaten Umlegungsverfahren mit sorgfältig ermittelten Verkehrswerten gearbeitet wird, sind diese der notariellen Kostenberechnung zugrunde zu legen. Alle Beteiligten sind im übrigen zur wahrheitsgemäßen Angabe aller für die korrekte Gebührenberechnung notwendigen Hinweise verpflichtet.¹⁷⁴

Geschäftswert von Straßenflächen

Für die Bewertung von Straßenflächen wird gelegentlich als Vergleichsmaßstab die Enteignungsentschädigung herangezogen (ungeordnetes Rohbauland ggf. Bauerwartungsland).¹⁷⁵ Bei der privaten Umlegung ist der Verkehrswert der Straßenflächen dann mit 0 € anzunehmen, wenn der Zuteilungswert der Notargebührenberechnung zugrunde gelegt wird, da die Erhöhung des Zuteilungswertes gegenüber dem Einwurfswert gerade durch die kostenlose Übereignung an die Gemeinde zustande kommt.¹⁷⁶

Geschäftswertberechnung beim direkten Grundstückstausch (Modell 1)

Grundlage für die Beurteilung des Gebührentatbestandes nach der KostO ist der tatsächlich beurkundete Vertrag.¹⁷⁷ Zwar unterliegen diesem Vertragsmodell vereinbarungsgemäß die Grundsätze der Definition Abschnitt 1.4, jedoch wird der Vertrag als direkter Austauschvertrag unter den Nachbargrundstücken beurkundet, da dann nur kleine Grundstücksteile in das Verfahren einbezogen werden. Der Geschäftswert bei **Tauschverträgen** ist der höchste Wert des jeweiligen am Tausch beteiligten Grundstückes.¹⁷⁸ Daraus ergibt sich der Geschäftswert des Vertrages aus der Summe der höchsten Werte der einzelnen Tauschverträge (§ 39 Abs. 2 KostO).

Ist der Umlegungsvertrag so formuliert, dass alle Beteiligten voneinander abhängen (miteinander verknüpft sind), wird der Tauschvertrag nach § 328 BGB nach herrschender Meinung als **ein** Rechtsverhältnis beurteilt (**Ringtausch**). Der Geschäftswert bemisst sich dann nach dem Wert des Einzelgrundstücks mit dem höchsten Wert.¹⁷⁹ Dies ist bei diesem Vertragsmodell (direkter Grundstückstausch) häufig nicht der Fall.¹⁸⁰

Die temporäre und die aufgelassene Gesellschaft (Modell 2 und 3)

Bei den Umlegungsmodellen 2 und 3 übertragen die Beteiligten ihre Grundstücke auf eine anteilig ihrer Einwurfsgrundstücke zu bildende Gesellschaft (nicht aufgelassen oder aufgelassen), die im gleichen Zuge die Grundstücke nach Maßgabe des Umlegungsplanes an die einzelnen Eigentümer zurück überträgt. Nun ist die für die Geschäftswertberechnung bedeutsame Frage zu klären, ob es sich bei diesen Verträgen um einen Gesellschaftsvertrag handelt, dessen Wert sich gemäß § 39 Abs. 1 KostO nach dem zusammengerechneten Wert aller Leistungen bemisst oder um einen Ringtausch, bei dem gemäß § 39 Abs. 2 KostO nur der Wert der größten eingebrachten Fläche zugrunde zu legen ist.

¹⁷⁴ Vgl. § 138 Zivilprozessordnung (ZPO).

¹⁷⁵ Vgl. Bengel, in Korintenberg, KostO, § 19 Rdnr. 61; Bengel, DNotZ 1986, 436.

¹⁷⁶ Zustimmend hierzu: LG Bayreuth, JurBüro 1983, 282, das den Verkehrswert mit 0 € festsetzt..

¹⁷⁷ Rohs, Günther; Paul Wedener: Kostenordnung, 3. Auflage, Heidelberg, 2001, § 39 Rdnr. 2.

¹⁷⁸ Vgl. Korintenberg: a.a.O. § 39 Rdnr. 21.

¹⁷⁹ BayObLGZ 1988, 140, JurBüro 1988.

¹⁸⁰ Voraussetzung für ein einheitliches Rechtsverhältnis ist, dass alle Beteiligten im Austausch von Leistungen einen geschlossenen Ring bilden. Diese Voraussetzung ist schon dann nicht erfüllt, wenn ein Partner nicht zu einer Leistung, sondern nur zum Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags verpflichtet wird, z.B. ein Grundstück zu veräußern.

Nach einhellig herrschender Meinung liegt bei dieser Vertragsgestaltung ein Ringtausch vor.¹⁸¹ Dies wird damit begründet, dass die vertraglich getroffenen Regelungen nicht die Mindestvoraussetzungen gemäß § 705 BGB an eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts erfüllen, da es an Vereinbarungen über den gemeinsamen Gesellschaftszweck und die Art seiner Durchführung durch die Vertragsparteien fehlt.¹⁸² Sinn und Zweck der beurkundeten Vereinbarung der Grundstückseigentümer besteht darin, dass ein jeder von ihnen an die übrigen Vertragsparteien eine Leistung in Form der in seinem Eigentum stehenden Grundstücke erbringt. Dafür soll ihm von den übrigen Eigentümern wiederum eine Leistung in Form der Übertragung bestimmter bebaubarer Grundstücke zuteil werden. Mit dem Erreichen dieses Ergebnisses sollen die vertraglichen Beziehungen zwischen den Parteien ihr Ende finden. Unter diesen Umständen ist vom Vorliegen eines Austauschvertrages auszugehen (Ringtausch), da die einzelnen Tauschleistungen gemäß § 328 BGB miteinander verknüpft sind und ein einheitliches Rechtsverhältnis darstellen.

Der Geschäftswert bestimmt sich somit aus dem höchstwertigsten in den Ringtausch eingeworfenen Einwurfs- oder Zuteilungsgrundstück.

4.5.3.2 Die Gebührensätze

Das Gegenstück zur Flächengebühr bei den Vermessungskosten stellen die Gebührensätze bei den Notargebühren dar, denn sie sollen den Aufwand repräsentieren. Ausgehend von der vollen Gebühr $\frac{10}{10}$ sind für verschiedene Amtshandlungen auch Teilgebühren in der KostO festgesetzt. Die wichtigsten Gebührensätze sind nachfolgend dargestellt:

- Die $\frac{1}{10}$ -Gebühr:
Sie wird gemäß § 146 Abs. 1 KostO als **Vollzugsgebühr** für einen Grundstückskaufvertrag erhoben, wenn sich die Tätigkeit des Notars darauf beschränkt, wegen des Bestehens eines Vorkaufsrechts nach dem BauGB anzufragen.
- Die $\frac{1}{4}$ -Gebühr:
Sie wird für einige typischerweise wenig arbeitsaufwendige Geschäfte erhoben:
 - (a) die **Beglaubigung von Unterschriften**, ohne dass der Notar einen Entwurf gefertigt hat, § 45 KostO,
 - (b) die Erklärung gegenüber dem **Nachlassgericht**, § 38 Abs. 3 KostO
 - (c) **Zustimmungserklärungen** zur Anerkennung der Vaterschaft und zur Annahme als Kind, § 38 Abs. 4 KostO,
 - (d) Das Betreiben des **Vollzugs** eines Grundpfandrechts, wenn der Notar nur die Unterschrift beglaubigt hat (§ 146 Abs. 2 KostO),
 - (e) Für die sog. „**Rangbestätigung**“ von Grundpfandrechten
- Die $\frac{1}{2}$ -Gebühr:
Sie kommt relativ häufig vor und wird unter anderem erhoben für:
 - (a) die Beurkundung von **Zustimmungserklärungen** zu anderweit beurkundeten Erklärungen (§ 38 Abs. 2 Nr. 1 KostO),
 - (b) die Beurkundung der **Annahme** von Vertragsangeboten (§ 38 Abs. 2 Nr. 2 KostO),
 - (c) **Vollmachten** (§ 38 Abs. 2 Nr. 4 KostO),
 - (d) **Grundbucherklärungen** (§ 38 Abs. 2 Nr. 5 Buchst. a KostO),
 - (e) Die **Auflassung**, wenn das Verpflichtungsgeschäft beurkundet ist (§ 38 Abs. 2 Nr. 6 Buchst. a KostO),

¹⁸¹ BayObLG, MittBayNot 1988, 192; OLG Zweibrücken, MittBayNot 1996, 58; bestätigend: Bengel, in: Korintenberg, KostO, § 39 Rdnr. 16; Reimann, Wolfgang, in: Korintenberg, KostO, § 44 Rdnr. 117; Rohs/Wedener, KostO, § 39 Rdnr. 9c.

¹⁸² Vgl. Münch Komm-BGB, 2. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 2002, § 705 BGB Rdnr. 95.

- (f) Anmeldungen zum **Handelsregister** (§ 38 Abs. 2 Nr. 7 KostO),
 - (g) **Widerruf** von Testamenten oder Aufhebung von Erbverträgen (§ 46 Abs. 2 KostO)
 - (h) **Wechsel- und Scheckproteste** (§ 51 Abs. 1 KostO)
 - (i) Aufnahme von Vermögensverzeichnissen (§ 52 Abs. 1 KostO)
 - (j) Vollzug von Grundstücksveräußerungsgeschäften (§ 146 Abs. 1 KostO)
 - (k) sonstige Nebentätigkeiten (§ 147 Abs. 1 KostO)
- Die $\frac{10}{10}$ -Gebühr:
Sie ist die Normalgebühr für die Beurkundung einseitiger Erklärungen, die nicht besonders geregelt sind (§ 36 Abs. 1 KostO).
Sie wird ferner erhoben für:
 - (a) **Testamente** (§ 46 Abs. 1 KostO I),
 - (b) Eide und **eidesstattliche Versicherungen** (§ 49 Abs. 1 KostO),
 - (c) Tatsachenbescheinigungen (§ 50 Abs. 1 KostO),
 - Die $\frac{15}{10}$ -Gebühr:
Sie wird erhoben für die Beurkundung von **Angeboten** zum Abschluss eines Vertrags (§ 37 KostO).
 - Die $\frac{20}{10}$ -Gebühr: Dies ist die Normalgebühr für die Beurkundung von Verträgen (§ 36 Abs. 1 KostO).
Sie wird außerdem erhoben für:
 - (a) Gemeinschaftliche Testamente und **Erbverträge** (§ 46 Abs. 1 KostO),
 - (b) **Beschlüsse** von Gesellschaftsorganen (§ 47 KostO),
 - (c) Verlosungen (§ 48 KostO).

Für den Grundstücksverkauf -wie für jeden Vertrag- wird gemäß § 36 Abs. 2 KostO eine $\frac{20}{10}$ -Gebühr angesetzt.¹⁸³ Da bei der privaten Umlegung bestimmte Voraussetzungen für die Auflassung vorliegen müssen (z.B. Vermessung muss durchgeführt und ins Liegenschaftskataster übernommen sein, Bebauungsplan sollte rechtskräftig sein, Zahlungsverpflichtungen sollten erfüllt sein), wird diese erst nachträglich beurkundet.¹⁸⁴ Hierbei fällt eine weitere $\frac{5}{10}$ -Gebühr nach § 38 Abs. 2 Nr. 6a KostO an.

Die Gebührensätze für die Beurkundung der privaten Umlegung sind also $\frac{25}{10}$. Die von den Notaren angesetzten Zusatzgebühren (Porto, Telefongebühren) sind von der Höhe her unbeachtlich und sollen nicht weiter berücksichtigt werden.

¹⁸³ Anm.: Die $\frac{10}{10}$ -Gebühr gilt für alle beurkundeten einseitigen Erklärungen, die nicht besonders in § 38 KostO eine Regelung erfahren haben. Ein Tauschvertrag (Kaufvertrag) besteht aus zwei Erklärungen, daher der Ansatz $\frac{20}{10}$.

¹⁸⁴ Dies geschieht in der Regel durch Bevollmächtigung der Notariatsmitarbeiter durch die Beteiligten, die nach Vorliegen der im Notarvertrag festgelegten Voraussetzungen die Auflassung erklären.

4.5.3.3 Die Gebührenhöhe

Hat man den Geschäftswert und den Gebührensatz ermittelt, so kann aus § 32 KostO die Höhe der Gebühr ermittelt werden.¹⁸⁵

Die volle Gebühr ($\frac{10}{10}$) bei einem Geschäftswert bis 1.000 € beträgt 10 €. Die Gebühr erhöht sich bei einem

| Geschäftswert bis ... Euro | für jeden angefangenen Betrag von weiteren ... Euro | um ... Euro |
|----------------------------|---|-------------|
| 5.000 | 1.000 | 8 |
| 50.000 | 3.000 | 6 |
| 5.000.000 | 10.000 | 15 |
| 25.000.000 | 25.000 | 16 |
| 50.000.000 | 50.000 | 11 |
| 250.000.000 | 250.000 | 7 |
| über 250.000.000 | 500.000 | 7 |

Tab. 4: Notarkosten

Die Gebührenhöhe der privaten Umlegung ($\frac{20}{10} + \frac{5}{10}$) ist in Abb. 12 in Relation zum Geschäftswert dargestellt.

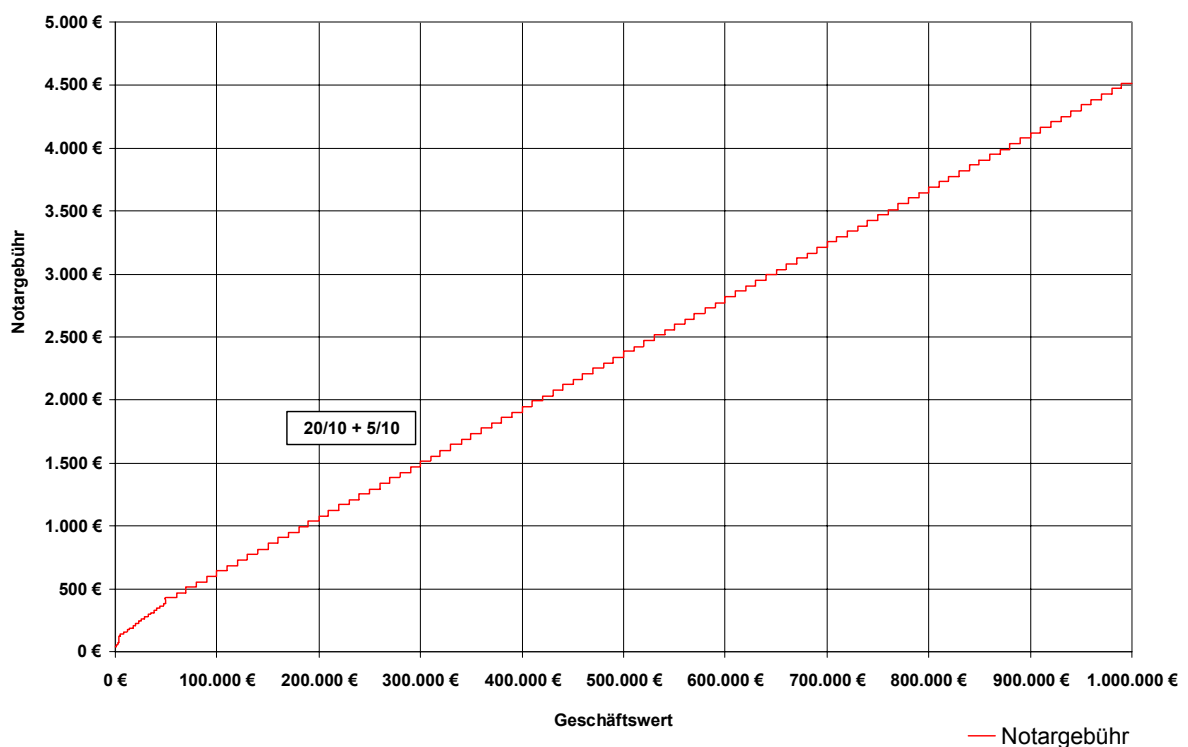


Abb. 12: Gebührenhöhe der privaten Umlegung

4.6 Die Grundbuchkosten

Grundbuchkosten entstehen üblicherweise mit dem Antrag des Notars, die Auflassung zu vollziehen oder bei der Übernahme der Auflassungsschriften (notarieller Vertrag und Veränderungsnachweis) ins Grundbuch. Nach § 79 BauGB sind Geschäfte und Verhand-

¹⁸⁵ Mit dem Gebührenrechner auf der Basis des Programms Microsoft Excel™ kann auf der Seite http://www.bnotk.de/_XLS-Dateien/gebuehrenrechner_1.07.xls der Bundesnotarkammer die Notargebühren leicht ermittelt werden.

lungen, die der Durchführung oder Vermeidung der amtlichen Umlegung (nach § 45 BauGB) dienen, einschließlich der Berichtigung der öffentlichen Bücher frei von Gebühren und ähnlichen nichtsteuerlichen Abgaben und Auslagen. Unberührt bleiben Regelungen nach landesrechtlichen Vorschriften (z.B. Vermessungskosten und Übernahmegebühren).

Die Abgabefreiheit ist von der zuständigen Behörde ohne Nachprüfung anzuerkennen, wenn die Umlegungsstelle versichert, dass ein Geschäft oder eine Verhandlung der Durchführung oder Vermeidung der amtlichen Umlegung dient (§ 79 Abs. 2 BauGB).

Die private Umlegung in der integrierten Baulandentwicklung dient der Umsetzung eines Bebauungsplanes und somit zur Vermeidung der amtlichen Umlegung. Dies kann die zuständige Umlegungsstelle bescheinigen. Darüber hinaus sollte ein entsprechender Hinweis in den Umlegungsvertrag eingearbeitet sein, da dieser von der Gemeinde gegengezeichnet wird und somit ein ausreichender Nachweis für die Gebührenfreistellung für das Grundbuchamt vorliegt.

Grundbuchkosten fallen somit nicht an.

4.7 Die Grunderwerbsteuer

Nach § 79 Abs. 1 BauGB sind Geschäfte und Verhandlungen, die der Durchführung oder Vermeidung der Umlegung dienen, frei von Gebühren und ähnlichen **nicht steuerlichen** Abgaben. Abgesehen von der eingeschränkten Gesetzgebungskompetenz des Bundes, welche die Abgabenbefreiung nur auf Bundesgesetze beschränken kann, ist eine Steuerbefreiung ausdrücklich nicht vorgesehen. Steuern sind einmalige oder laufende Geldleistungen, die nicht eine Gegenleistung des Staates für eine besondere Leistung darstellen und die von einem öffentlich-rechtlichen Gemeinwesen zur Erzielung von Einnahmen erhoben werden.¹⁸⁶ Steuerbefreiungen werden zur Wahrung der Übersichtlichkeit und Rechtssicherheit **nur** in den jeweiligen Steuergesetzen gewährt. Die Besteuerung des Grundstücksverkehrs regelt das Grunderwerbsteuergesetz.¹⁸⁷ Nach § 1 Abs. 3b GrEStG ist nur die amtliche Umlegung nach dem BauGB von der Besteuerung ausgenommen. Die private Umlegung wird nach dem GrEStG besteuert.

4.7.1 Gegenstand der Grunderwerbsteuer

Der Grunderwerbsteuer unterliegen folgenden Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke¹⁸⁸ beziehen:

1. ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet,
2. die Auflassung, wenn kein Rechtsgeschäft vorausgegangen ist, das den Anspruch auf Übereignung begründet.¹⁸⁹

¹⁸⁶ Vgl. Löhr, a.a.O. § 79 Rdnr. 12.

¹⁸⁷ Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG 1983 i.d.F. der Bek. v. 26.2.1997 (BGBl. I S. 418 ber. S. 1804)). Geändert durch Steuerentlastungsgesetz 1999/2000/2002 vom 24.3.1999 (BGBl. I S. 402), Steuer-Euroglättungsgesetz (StEuglG) vom 19.12.2000 (BGBl. I S. 1790) und Steueränderungsgesetz 2001 (StÄndG 2001) vom 20.12.2001 (BGBl. I S. 3794).

¹⁸⁸ Anm.: Das Gesetz meint Grundstücke i.S.d. BGB. Den Grundstücken gleichgestellt sind: Erbbaurechte, Gebäude auf fremdem Boden, dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte i.S.d. § 15 des Wohnungseigentumsgesetzes und des § 1010 BGB. Nicht zum Grundstück zählen: Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören, Mineralgewinnungsrechte und sonstige Gewerbeberechtigungen, Rechte des Grundstückseigentümers auf den Erbbauzins.

¹⁸⁹ § 1 Abs. 1 GrEStG.

Danach löst der Umlegungsvertrag nach Beurkundung (Grundstückstauschvertrag) die Grunderwerbsteuerpflicht aus.

4.7.2 Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer

Die Steuer bemisst sich grundsätzlich nach dem Wert der Gegenleistung. Diese ist bei einem Tausch (Umlegungsvertrag) die Tauschleistung des anderen Vertragsteils einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung. Die Steuer wird nach den Werten im Sinne des § 138 Abs. 2 und 3 des Bewertungsgesetzes bemessen, wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist sowie bei Einbringungen auf gesellschaftsvertraglicher Grundlage.¹⁹⁰ Die **Gegenleistung** ist für die Bemessungsgrundlage zentraler Begriff des Grunderwerbsteuerrechts, da hiervon die Höhe der Steuer mit 3,5% ermittelt wird.¹⁹¹

Wegen der Bewertung der Gegenleistung ist sie Gegenstand umfangreicher Rechtsprechung. Dies auch im Hinblick auf die Anrechnung der **zusätzlichen Leistungen**.^{192,193} Bei der privaten Umlegung ist im Allgemeinen vom im Verfahren ermittelten Verkehrswert des Tauschgrundstücks auszugehen. Zur Gegenleistung gehören aber auch die Übernahme von Kosten durch eine der Tauschparteien (z.B. Verfahrenskosten) oder die Übernahme von Freilegungskosten (z.B. Beseitigung von Stützmauern, Zäunen und sonstigen Aufbauten). Besonders zu beachten ist die Übernahme von Erschließungskosten oder Kosten von Ablöseverträgen. Hierfür ist der Erschließungszustand des Grundstücks entscheidend, der sich aus dem Umlegungsvertrag ergibt und dem gewollten wirtschaftlichen Ergebnis. Tauscht z.B. ein Vertragspartner **unerschlossene** Grundstücke mit einem weiteren Vertragspartner mit der Maßgabe, die Erschließungskosten zu übernehmen, so werden die Erschließungskosten als zusätzliche Leistung angesehen und der Bemessungsgrundlage zugerechnet. Gleiches gilt für einen auf den Erwerber (Tauschpartner) im Zusammenhang mit der Erschließungspflicht abgewälzten **Ablösevertrag**, den der Tauschpartner aufgrund der mit einer Gemeinde geschlossenen Ablösevereinbarungen an sie zu zahlen hat. Denn im Fall der Ablösung (vgl. § 133 Abs. 3 BauGB)¹⁹⁴ kann eine Erschließungsbeitragspflicht nicht mehr entstehen, so dass sich die entsprechenden Wertsteigerungen des Grundstücks bereits vor dem Grunderwerbsteuerpflichtigen Erwerbsvorgang realisiert hat. Diese Grundsätze sind auch auf die Übernahme der Kostenvereinbarungen mit dem Erschließungsträger im Rahmen der konsensualen Baulandentwicklung zu beachten.

4.7.3 Steuervergünstigungen

Während bei Vertragsmodell 1 (gegenseitiger Grundstückstausch) eine Steuervergünstigung nur dann in Frage kommt, wenn der für die Berechnung der Steuer maßgebende Wert 2.500,- € nicht übersteigt¹⁹⁵, sind die Steuervergünstigungen für die Vertragsmodelle 2 und 3 deutlich umfangreicher.

Nach § 1 Abs. 1 GrEStG unterliegen Rechtsgeschäfte, die einen **Anspruch** auf Übereignung von Grundstücken begründen (Umlegungsvertrag) der Grunderwerbsteuer.

¹⁹⁰ Vgl. § 8 Abs. 1, 2 und § 9 Abs. 2 GrEStG i.V.m. Bewertungsgesetz v. 16. Okt. 1934 RGBl. I 1937, 1035. Textnachweis Geltung ab: 1.7.1981. Neugefasst durch Bek. v. 1.2.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 14 GG v. 20.12.2001 I 3794.

¹⁹¹ Vgl. § 11 GrEStG.

¹⁹² Vgl. Boruttau: Grunderwerbsteuergesetz, Kommentar, 15. Auflage, Verlag C. H. Beck, München, 2002, S. 781ff..

¹⁹³ Vgl. Pahlke, Franz: Grunderwerbsteuergesetz -Kommentar-, 2. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 1999, S. 381ff..

¹⁹⁴ Vgl. Löhr, a.a.O. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB Rdnr. 50.

¹⁹⁵ Nach § 3 Abs. 1 GrEStG sind Grundstücke bis zu einem Wert von 2.500 € von der Besteuerung ausgenommen.

Somit unterliegen die Vertragsmodelle 2 und 3 gleichermaßen der Grunderwerbsteuer. Auf eine Auflassung der Gesellschaft kommt es nicht an. Die Vertragsmodelle werden durch den Tatbestand der Grunderwerbsteuervorschriften in zwei Vorgänge zerlegt:

1. Einbringung der einzelnen Grundstücke in die Gesellschaft (Gesamthand)

Für die Übertragung der Grundstücke auf die Umlegungsgemeinschaft (Gesamthand) ist die Grunderwerbsteuer gemäß § 5 Abs. 2 GrEStG in der Höhe des Anteils nicht zu erheben, zu dem der einzelne Teilnehmer am Vermögen dieser Gemeinschaft beteiligt wird. Dieser Anteil entspricht in der Regel dem Verhältnis, in dem der **Wert** des auf die Umlegungsgemeinschaft übertragenen Grundstücks zum Wert aller die Umlegungsmasse bildenden Grundstücke steht. Sofern zwischen den Grundstücken ein räumlicher Zusammenhang besteht, bilden sie nach der Übertragung auf die Umlegungsgemeinschaft nur noch **ein** Grundstück i.S.d. § 2 Abs. 3 GrEStG. Durch das Umlegungsgebiet verlaufende Straßen heben einen räumlichen Zusammenhang nicht auf. Gemäß § 8 Abs. 2 GrEStG wird als Bemessungsgrundlage (BMG) der Bedarfswert des Bruttorohbaulandes unter Beachtung von § 139 BewG (Abrundung auf volle 500 €) angesetzt. Der Bedarfswert ersetzt seit dem 01.01.1997 den bisherigen Begriff „Einheitswert“ des Bewertungsgesetzes, der bis dahin die Wertverhältnisse vom 01.01.1935 oder vom 01.01.1964 der Bewertung für Steuerzwecke zugrunde lag. Er wird für unbebaute Grundstücke mit dem Richtwert vom 01.01.1996 gemäß § 139 BewG festgelegt.¹⁹⁶ Bei der Untersuchung der steuerlichen Aspekte der privaten Umlegung werden im Weiteren für die Bewertung der Grundstücke die relevanten Begriffe des BewG verwandt.

2. Rückerwerb durch den einlegenden Beteiligten

Erwirbt der Veräußerer das Eigentum an dem veräußerten Grundstück zurück, so wird die Steuer auf Antrag sowohl für den Rückerwerb als auch für den vorausgegangenen Erwerbsvorgang nicht festgesetzt bzw. die Steuerfestsetzung aufgehoben (§ 16 Abs. 2 GrEStG). Das bedeutet, dass auf den Grundstücksteil, der lagemäßig mit der eingeworfenen Fläche identisch ist (kongruente Fläche, kF), keine Steuer erhoben wird.¹⁹⁷

3. Übertragung auf die Umlegungsteilnehmer

Die restliche Fläche (disgruente Fläche, dF) wird gemäß § 11 Abs. 1 mit 3,5% der Bemessungsgrundlage versteuert. Auf den Rückerwerb der neu gebildeten Grundstücke durch die einzelnen Umlegungsteilnehmer ist gemäß § 7 Abs. 2 GrEStG insoweit Grunderwerbsteuer nicht zu erheben, als der **Wert dieses Grundstückes dem Wert des Anteils** entspricht, mit dem der Umlegungsteilnehmer am Vermögen der Umlegungsgemeinschaft beteiligt war. Bei den Vertragsmodellen 2 und 3 werden Grundstücke eingeworfen und wieder zugeteilt in unterschiedlichen Baulandqualitäten (Bruttoroh-/Nettorohbauland). Für diese Grundstücksqualität liegen meistens keine gesicherten Verkehrswerte vor, da für Rohbauland kein ausreichender Markt existiert. Deswegen wird die Ermittlung des Bedarfswertes über den Richtwert Bezugsjahr 1996 hergeleitet.^{198,199} Es fällt also für die Übertragung auf die Umlegungsgemeinschaft eine Steuer mit Steuervergünstigung an.

¹⁹⁶ Vgl. Boruttau: a.a.O. S. 765ff.

¹⁹⁷ Vgl. FinMin NdsErl. V. 13.10.1997 im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der anderen Länder DStZ 1998, 143 = UVR 1998, 31). (Erlass mit Beispielrechnung)

¹⁹⁸ Vertiefend hierzu: Drosdzol; Wolf; Dieterich: *Bewertungstechnische und bodenpolitische Aspekte der Besteuerung von Immobilien*, FuB 1/2001, S. 119.

Für den Eigentümer, der bei Entwurf und Zuteilung identische Flächen hat, ist die Rückübertragung aus der Gesellschaft steuerfrei. Die Zuteilung auf Dritte (disgruente Fläche) erfolgt über die Bestimmung der Bemessungsgrundlage ebenso steuerbegünstigt. Eine Beispielrechnung mit Kommentierung zeigt Tabelle 8, S. 73.

Die Bewertung für die Ermittlung der GrESt gemäß § 8 Abs. 2 wird wie folgt vorgenommen:

1. Vermögen der Umlegungsbeteiligten
= Verfahrensfläche x Richtwert erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land
2. Bedarfswert Bruttorohbauland (Einbringung in die Gesellschaft)
Richtwert vom 1.1.1996 (Bedarfswertgrundlage), hiervon 50% abzüglich 20%
3. Bedarfswert Nettorohbauland (Übertragung aus der Gesellschaft)
Richtwert vom 1.1.1996 (Bedarfsbewertungsgrundlage), hiervon 75% abzüglich 20%
4. Richtwert erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land
= Aktueller Richtwert - geschätzte Erschließungskosten^{200,201,202}

Die Bewertung unterscheidet sich also erheblich vom Einwurfswert (§ 4 Abs. 3 WertV) bzw. Zuteilungswert (§ 4 Abs. 4 WertV) für unerschlossene Grundstücke. Die Bodenrichtwerte sind vom Gutachterausschuss bei den Städten oder Kreisen, bezogen auf den Hauptfeststellungszeitraum des Finanzamtes (z.Z. 1.1.1996), zu ermitteln.²⁰³

4.7.4 Grunderwerbsteuer für örtliche Verkehrs- und Grünflächen

Eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer für die unentgeltliche Übertragung von Grundstücken für örtliche Verkehrs- und Grünflächen sieht das Grunderwerbsteuergesetz nicht vor. Die weitere Untersuchung ist daher auf die Bemessungsgrundlage (Wert des Grundstücks) abzustellen. Hierbei kommt es auf den jeweiligen Sachverhalt an.

1. Unentgeltliche Übertragung von Grundstücken mit **Erschließungsanlagen** auf Gebietskörperschaften

Auf eine entsprechende Anfrage des Städte- und Gemeindebundes hat das Finanzministerium NRW im Erlass vom 13.05.1998 die folgende Auffassung vertreten.²⁰⁴

Im Grunderwerbsteuergesetz 1940 war für die Übertragung von öffentlichen Straßen, Plätzen und Grünanlagen eine Steuerbefreiung in § 4 Abs. 1 Nr. 4 enthalten. Diese wurde ins Grunderwerbsteuergesetz des Landes NRW übernommen und lief Ende 1982 aus. Unter dieser Vorgabe war der Erlass vom 13.5.1998 eng auszulegen. Er regelt, dass nur für die Übertragung von Grundstücken mit Erschließungsanlagen auf Gebietskörperschaften i.d.R. von einem Wert von 0.- DM ausgegangen werden kann. Für andere Varianten galt dies nicht. Dies würde eindeutig den Vorstellungen des Gesetzgebers zuwiderlaufen, der diese Vorgänge nicht mehr begünstigen wollte. Danach fällt bei der kostenlosen Übertragung von Grundstücken **mit Erschließungsanlagen** keine Grunderwerbsteuer an.²⁰⁵

¹⁹⁹ Zur steuerlichen Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken vgl.: Wolf, Michael: *Probleme der neuen Bedarfsbewertung von Immobilien für Zwecke der Erbschaftssteuer*, DStR, Heft 10, S.349ff..

²⁰⁰ Vgl. BewG § 138.

²⁰¹ Vgl. Rössler; Troll: Kommentar zum Bewertungsgesetz § 145 Rdnr. 18, Verlag C.H. Beck, Vahlen, 8. Auflage, 2006.

²⁰² Anm.: In der konsensualen Baulandentwicklung liegen im Allgemeinen sorgfältig kalkulierte Erschließungskosten vor.

²⁰³ Vgl. § 196 BauGB.

²⁰⁴ Finanzminister NRW mit Erlass v. 13.5.1998 S. 4520-3-VA2, mitgeteilt durch Verfügung vom 5.6.1998 S 4520-28-St15-35 (GrESt – Nr. 4/1998).

2. Unentgeltliche Übertragung von Grundstücken gemäß § 55 Abs. 2 BauGB **ohne Erschließungsanlagen**

Zur Übertragung von Grundstücken ohne Erschließungsanlagen führt o.g. Erlass weiter aus:

Eine Bewertung der Grundstücke ohne Erschließungsanlagen mit 0,- DM wäre auch nicht sachgerecht, denn sie sind nicht bereits dann dem allgemeinen Wirtschaftsverkehr entzogen, wenn sie in einem Bebauungsplan als für den öffentlichen Bedarf bestimmt ausgewiesen werden. Zu diesem Zeitpunkt wären die Grundstücke noch nicht wertlos, denn die Gemeinde müsste sie käuflich erwerben oder gegen Entschädigung enteignen, wenn die Eigentümer nicht zur (ggf. unentgeltlichen) Übertragung bereit wären. Nach den Anweisungen in R 161 Abs. 5 zu § 145 BewG²⁰⁶ der ErbStR²⁰⁷ sei für Frei- und Verkehrsflächen, die im Bebauungsplan als solche ausgewiesen werden und sich in privater Hand befinden, vom Bodenrichtwert ein angemessener Abschlag zu machen. Mithin ginge auch der Richtliniengeber der ErbStR **nicht** von einer Wertlosigkeit solcher Grundstücke aus. Als Bemessungsgrundlage für die unentgeltliche Übertragung solcher Grundstücke sei der Bedarfswert (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG) anzusetzen.

Die o.g. Ausführungen sind für die private Umlegung nicht nachvollziehbar. Die Rechtswirksamkeit der privaten Umlegung wird im Allgemeinen mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes gekoppelt, da dieser Grundlage des Vertragswerkes ist und von den Eigentümern nicht mehr geändert werden kann. Die im Bebauungsplan verbindlich festgelegten Flächen nehmen nach § 55 Abs. 2 BauGB am Wirtschaftsverkehr **nicht mehr** teil, da der Bebauungsplan als gemeindliche Satzung diese Flächen öffentlich-rechtlich festsetzt. Die Nutzungsbeschränkungen gemäß § 32 BauGB sowie das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 BauGB stellen dies sicher. Des weiteren enthält der Bodenordnungsvertrag den Hinweis, dass dieser Vertrag dazu dient, ein amtliches Umlegungsverfahren nach §§ 45ff BauGB zu vermeiden (vgl. Definition in Abschnitt 1.4). Die Grundsätze des amtlichen Verfahrens sind anzuhalten. Danach sind nach § 55 (2) BauGB aus der Umlegungsmasse vorweg die Flächen auszuscheiden und der Gemeinde oder dem sonstigen Erschließungsträger (entschädigungslos) zuzuteilen, die nach dem Bebauungsplan innerhalb des Umlegungsgebietes festgesetzt sind. Dies ist der Grund, weshalb sich alle anderen Flächen im Wert erhöhen. Außerdem wird angeführt, dass die Gemeinde verpflichtet ist, die Grundstücke zu erwerben oder -sollten die Eigentümer nicht zum Verkauf bereit sein- diese gegen Entschädigung zu enteignen. Im privaten Umlegungsverfahren sind die Eigentümer aber genau dazu bereit und zwar entschädigungslos. Deswegen dürfte bei kostenloser Übertragung der Grundstücke im privaten Umlegungsverfahren, bei Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder Kopplung der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes an die Umlegung, keine Grunderwerbsteuer anfallen.^{208,209} Dies müsste ebenso für Verträge in Zusammenhang mit §11 und §124 BauGB gelten, bei denen sich ein Erschließungsträger verpflichtet, die Flächen nach § 55 (2) BauGB zu erschließen und hierfür die notwendigen Sicherheiten hinterlegt. Auch hierbei sind diese Grundstücke einem nachhaltigen Wirtschaftsverkehr entzogen. In Zweifelsfällen ist stets mit dem zuständigen Finanzamt Rücksprache zu halten bzw. Rechtsmittel einzulegen. Eine Entscheidungsübersicht vermittelt Abbildung 13.

²⁰⁵ bestätigend: Viskorf in Boruttau a.a.O. § 8 Rdnr. 32.

²⁰⁶ Bewertungsgesetz.

²⁰⁷ Erbschaftssteuergesetz (Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz) (ErbStG).

²⁰⁸ Anm.: Bei den bisher durchgeführten privaten Umlegungsverfahren durch den Verfasser wurde diese Auffassung durch die Finanzämter bestätigt.

²⁰⁹ Anm.: Für Gebiete nach § 34 BauGB muss im Einzelfall unter Einbeziehung des zuständigen Finanzamtes entschieden werden.

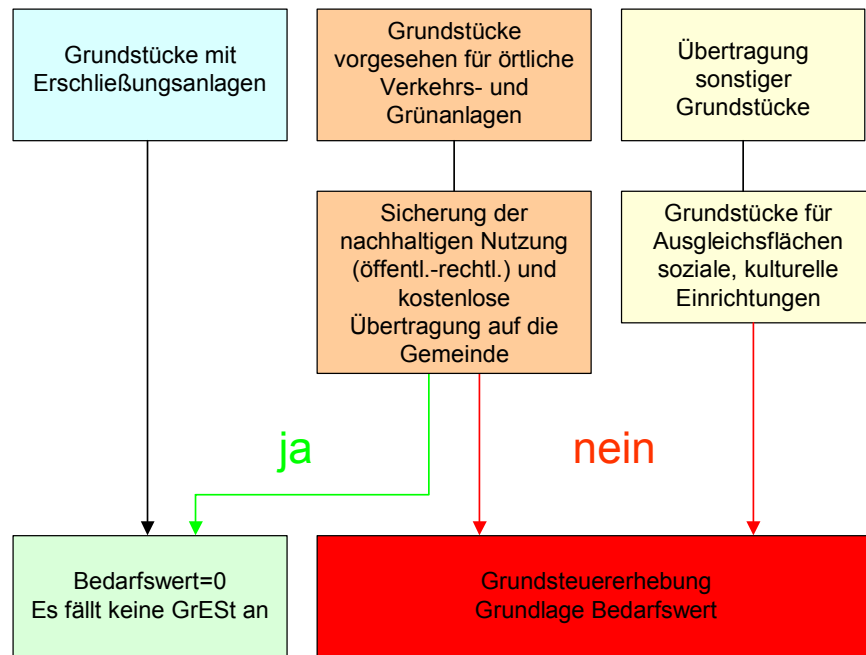


Abb. 13: Grunderwerbsteuer für örtliche Verkehrs- und Grünflächen

Die Grundlagenermittlung für die Erhebung der Grunderwerbsteuer erfolgt nach der notariellen Beurkundung des Umlegungsvertrages. Zu diesem Zeitpunkt liegen nur vorläufig ermittelte Flächen vor, da die örtlichen Vermessungsarbeiten noch nicht durchgeführt worden sind. Die Festsetzung der GrEST erfolgt daher zunächst nur vorläufig. Die endgültige Erhebung erfolgt nach der Übernahme der Vermessungsergebnisse in das Liegenschaftskataster. Wurden die Zuteilungsberechnungen auf einer qualifizierten Grundlage (z.B. festgestellte Grenzen i.S.d. VermKatG NRW bzw. § 1 PlanzV 90)^{210,211} erstellt, ist die Flächendifferenz zwischen der vorläufigen und endgültigen Flächenermittlung für die Ermittlung der GrEST unerheblich. Daher sollte nach § 12 GrESTG mit dem Finanzamt die vorläufige Ermittlung der GrEST zur endgültigen vereinbart werden (Pauschalisierung). Hierzu können die Beteiligten den Projektmanager oder Notar im Umlegungsvertrag bevollmächtigen.

Seit dem 1.1.1997 beträgt die Grunderwerbsteuer bundeseinheitlich 3,5% der Besteuerungsgrundlage. Eine Gesetzesänderung im Zuge der Förderalismusreform sieht eine Grundgesetzänderung vor, wonach ab 1.9.2006 die Bundesländer die Höhe der Grunderwerbsteuer selbst bestimmen können. Es ist nicht davon auszugehen, dass in allen Bundesländern die Höhe der Grunderwerbsteuer von 3,5% von der Bemessungsgrundlage einheitlich erhalten bleibt.

Es ist weiterhin zu erwarten, dass die Definition des Bedarfswerts aktualisiert wird. Nach dem Entwurf soll nun stets der aktuelle Bodenwert des Gutachterausschusses der Besteuerung zugrunde gelegt werden (Bedarfswert = Richtwert). Der Wert des unbebauten Grundstücks bestimmt sich dann wie dargestellt nach seiner Fläche und dem um 20% ermäßigten Bodenrichtwert.

Der weiteren Untersuchung in dieser Arbeit wurden die z.Zt. geltenden gesetzlichen Steuerbestimmungen zugrunde gelegt. Die jeweils aktuelle Steuergesetzgebung ist für die Höhe der Steuer sehr beachtlich.

²¹⁰ Planzeichenverordnung, PlanzV 90.

Vgl. auch Stich: *Baunutzungsverordnung und Planzeichenverordnung*, Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk, 2003, S. 107ff..

²¹¹ Kuschnerus, Ulrich: *Der sachgerechte Bebauungsplan*, Verlag Deutscher Volksheimstättenwerk GmbH, 1. Auflage, Bonn, 1997.

4.8 Sonstige Steuern des Umlegungsvertrages

Die private Umlegung steht in enger Beziehung zum Steuerrecht. Für die Akzeptanz der privaten Umlegung durch die Beteiligten sind diese Regelungen von außerordentlicher Bedeutung, da die steuerlichen Privilegien der amtlichen Umlegung hier keine Anwendung finden.^{212,213}

Umsatzsteuer

Die Umsatzsteuer ist eine Verkehrsteuer wie die Grunderwerbsteuer. Zur Vermeidung einer Doppelbesteuerung besteht für die Grunderwerbsteuerpflichtigen Vorgänge eine Umsatzsteuerbefreiung.²¹⁴

Einkommensteuer

Private Veräußerungsgeschäfte von Grundstücken, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als **zehn Jahre** beträgt, unterliegen gemäß § 23 EStG der Einkommensteuer.²¹⁵ Die Differenz zwischen Veräußerungspreis und Anschaffungspreis, reduziert um die Werbungskosten, ist somit zu versteuern.

Gewerblicher Grundstückshandel

Ob bei der Veräußerung von Grundstücken neben der möglichen Versteuerung nach § 23 EStG noch die Versteuerung nach § 15 EStG (Einkünfte aus Gewerbebetrieb) hinzu kommt, richtet sich im Wesentlichen nach der Dauer der Nutzung vor Veräußerung und der Zahl der veräußerten Objekte. Als Indiz für das Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels gilt die Überschreitung der „Drei-Objekte-Grenze“.²¹⁶ Danach ist die Veräußerung von mehr als drei Objekten innerhalb eines Fünfjahreszeitraumes grundsätzlich gewerblich.²¹⁷ Da die Veräußerung i.S.d. „Drei-Objekte-Grenze“ auch die Einbringung eines Grundstücks in das Gesamthandvermögen einer Personengesellschaft in der privaten Umlegung anzusehen ist,²¹⁸ sind die Abgrenzungsregelungen zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel beachtlich.^{219,220} Auch wenn die steuerlichen Tatbestände durch die private Umlegung ausgelöst werden, können diese als **private Steuern** nicht in die Kalkulation der Umlegung miteinbezogen werden. Die privaten Steuern werden durch die steuerrechtliche Stellung der Eigentümer (Privatperson, gewerblich, Körperschaft), der steuerlichen Einordnung des Grundstücks (Privateigentum, Betriebsvermögen) sowie der Steuerhöhe nach, durch die gesamte Steuerschuld des Eigentümers bestimmt. Sie entziehen sich daher der Beurteilung des Projektmanagers und können nicht auf die Solidargemeinschaft der Umlegungsbeteiligten umgelegt werden. Den Beteiligten ist zu empfehlen, für ihre privaten Steuern sich eines sachkundigen Steuerberaters zu bedienen. Die Hilfeleistungen in Steuersachen darf geschäftsmäßig nur von Personen ausgeübt werden, die hierzu befugt sind. Dies gilt oh-

²¹² Vgl. z.B. BFH-Urteil vom 28.07.1999 (II R 25/98 im Bundesgesetzblatt II 2000, 206).

²¹³ Stahr, Gerold: *Städtebauliche Bodenordnung*, FuB 1/2002.

²¹⁴ Vgl. § 4 Nr. 9a UStG; Schmitz, Carsten: *Grunderwerbsteuer in der Praxis*, Ru 3, RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH, Köln, 2004.

²¹⁵ Einkommensteuergesetz (EStG) i.d.F. vom 19. Oktober 2002 (BGBl. I S. 179).

²¹⁶ Vgl. BFH-Beschluss vom 10. Dezember 2001 – BStBl. 2002 II S. 291.

²¹⁷ Vgl. BFH-Urteil vom 18. September 1991 – BStBl. 1992 II S. 135.

²¹⁸ BMF-Schreiben vom 29. März 2000 (BStBl. I S. 462).

²¹⁹ Vertiefend hierzu: Schreiben Bundesministerium der Finanzen vom 26. März 2004 (GZ IV A6 – S 2240 – 46/04).

²²⁰ Relativierend hierzu: Das Überschreiten der „Drei-Objekte-Grenze“ indiziert nicht die Nachhaltigkeit. Auch wenn mehr als drei Objekte mit einem einzigen Verkaufsgeschäft veräußert werden, ist das Kriterium der Nachhaltigkeit in der Regel nur dann erfüllt, wenn sich aus den Umständen ergibt, dass noch andere derartige Grundstücksgeschäfte geplant waren. (EStG § 15 (2) BFH-Urteil v. 7. Okt. 2004 IV R 2703).

ne Unterschied für hauptberufliche, nebenberufliche, entgeltliche oder unentgeltliche Tätigkeiten.²²¹

Im Umlegungsvertrag ist klarzustellen, dass diese privaten Kosten (Steuern) von jedem Beteiligten selbst aufgebracht werden müssen.

Die für die private Umlegung beachtlichen Kosten bestehen also im Wesentlichen aus den Vermessungskosten, den Kosten für die Übernahme der Vermessung in das Liegenschaftskataster, den Notarkosten und der Grunderwerbsteuer. Die Parameter dieser Kosten sind nicht interpretierbar und daher verbindlich (nicht ausschreibbar).

Da bei den Notargebühren der Geschäftswert und bei der Grunderwerbsteuer der Wert der Gegenleistung auf die Höhe der Kosten erheblichen Einfluss haben, sind nicht nur aus Gründen der Rechtssicherheit sondern auch aus Kostengründen nur die Regelungen der privaten Umlegung zu beurkunden.

²²¹ Steuerberatungsgesetz § 2 i.d.F. der Bekanntmachung vom 4. November 1975 (BGBl. I S. 2735).

5. Private Umlegung und vereinbarte amtliche Umlegung

Um die Kosten der privaten Umlegung aus Sicht der Eigentümer mit den Kosten der amtlichen Umlegung vergleichen zu können, muss zunächst der Ermessensspielraum, den die rechtlichen Vorschriften zulassen, für beide Verfahren untersucht werden. Grundsätzlich sind folgende Fälle denkbar:

5.1 Keine Zustimmung einzelner Beteiligter zur privaten Umlegung und (oder) Erschließung

In der konsensualen integrierten Baulandentwicklung ist die Zielsetzung des Projektmanagements, die Zustimmung der Eigentümer sowohl zur Bodenordnung als auch zur Erschließung zu erreichen. Während für die Erschließung mit Hilfe der Fremdanliegerregelung²²² nach § 124 BauGB bei entsprechender Regelung zwischen Erschließungsträger und Gemeinde eine Lösung gefunden werden kann, ist bei der privaten Umlegung die Zustimmung **aller** Beteiligten notwendig. Ist die Zustimmung einzelner Beteiligter nicht zu erreichen, ist damit eine wichtige Voraussetzung für die Einleitung der amtlichen Umlegung gegeben.²²³ Die weiteren Voraussetzungen sind die Privatnützigkeit²²⁴ und der Ausgleich widerstreitender privater Interessen.^{225,226}

Bei der konsensualen integrierten Baulandentwicklung ist die Einleitung der amtlichen Umlegung gegen den Willen einzelner Beteiligter wirtschaftlich nur vertretbar, wenn diese Eigentümer nur über unwesentliche Teile des Umlegungsgebietes verfügen, da die Differenz der Kosten zwischen öffentlich-rechtlicher Erschließung nach § 127 BauGB und privater Erschließung von allen mitwirkungsbereiten Beteiligten mitaufgebracht werden muss.

Die Erschließungsbeiträge nach § 124 BauGB können bei entsprechenden Regelungen im Erschließungsvertrag sog. Fremdanlieger (nicht mitwirkungsbereite Eigentümer) von der Gemeinde erhoben werden und dem Erschließungsträger erstattet werden (vgl. Abschnitt 2.2.1).

Die Gemeinde wird im Allgemeinen in der integrierten Baulandentwicklung aber eine amtliche Umlegung nicht anordnen bzw. den Bebauungsplan nicht zur Rechtskraft bringen, wenn nicht die privatrechtliche Erschließung gesichert ist. Sie befürchtet mit der Durchführung der amtlichen Umlegung (ohne privatrechtliche Erschließungsregelungen) auch zur Durchführung der öffentlich-rechtlichen Erschließung verpflichtet zu werden, der sie ja durch die Zustimmung zur privatrechtlichen Baulandumlegung zu entgehen wünschte.²²⁷ Somit sind also bei der integrierten Baulandentwicklung für die Einleitung der amtlichen Umlegung neben den **rechtlichen** auch die **wirtschaftlichen Voraussetzungen zu prüfen**.

²²² Vgl. DStG Dokumentation „Der Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB“, S. 9ff..

²²³ BVerfG, Urteil vom 22.5.2001, 1 BvR 1677/97.

²²⁴ Seele nennt mit dem Konformitätsprinzip, dem Solidaritätsprinzip, dem Konservationsprinzip und dem Privatnützigkeitsgebot vier wichtige Prinzipien der Umlegung, wobei das letzte absolut, die drei anderen ermessungsfehlerfrei eingehalten werden müssen.

Vgl. VR 1995/4+5, S. 193ff.: *Ist die hoheitliche Umlegung noch zeitgemäß?*

²²⁵ Vgl. BVerfG, Urteil vom 22.5.2001, sowie Haas: *Baulandumlegung - Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums*, NVwZ 2002, S. 272.

²²⁶ Vertiefend zu den Einleitungsvoraussetzungen in der aktuellen Rechtsprechung vgl. Kötter / Müller-Jökel / Reinhardt: ZfV 5/2003, S. 3ff..

²²⁷ Zwar ist die Durchführung einer amtlichen Baulandumlegung als solche nicht geeignet, eine gemeindliche Erschließungsaufgabe herbeizuführen, mit weiteren Rechtsgründen kann sich diese aber verdichten.

Vgl. hierzu vertiefend: BVerwG + *Verdichtung der gemeindlichen Erschließungsaufgabe*, BVerwG, Urteil vom 22.01.1993 – 8 C 46/91 (München), NVwZ 1993, Heft 11, S. 1102ff..

5.2 Zustimmung der Beteiligten zur privaten Umlegung

5.2.1 Rechtmäßigkeit der Einleitung

Bei der amtlichen Umlegung fallen -wie dargestellt- keine Notarkosten und Grunderwerbsteuern an. Deshalb ist es naheliegend, trotz vorliegender Zustimmung zum privaten Umlegungsverfahren, die Umsetzung amtlich durchzuführen. Reinhardt²²⁸ meint, dass das Hauptziel und Zweck der Kombination der privaten mit der gesetzlichen Umlegung fast immer die Ersparnis der Grunderwerbsteuer ist.

Zur **Rechtmäßigkeit** dieser Verfahrensweise gehen die Meinungen auseinander. Während Dieterich²²⁹ dies für den Königsweg hält, vertritt Reinhardt²³⁰ die Auffassung, dass für die Anwendung verwaltungsrechtlicher Mittel keinerlei Raum verbleibt, wenn sich die Bodenordnung mit Zustimmung aller Beteiligten freiwillig sachgerecht durchführen lässt. Letzner²³¹ meint, in der Änderung der Vorschriften über den städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB über die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, eine neue Offenheit des heutigen Umlegungsrechts für einvernehmliche Regelungen erkennen zu können, die auch die Einleitung der amtlichen Umlegung bei Einvernehmen zulässt. Jäschke²³² hält die einvernehmliche gesetzliche Umlegung dann für **unzulässig**, wenn sie nur zur Vermeidung der im privaten Umlegungsverfahren anfallenden Grunderwerbsteuern angewandt wird.²³³

Zur Beurteilung dieser Frage kommt es auf den jeweiligen Sachverhalt (Einzelfall) an, d.h. in der konkreten Frage auf Art und Tiefe der Vertragsverhältnisse. So ist eine Einigung der Beteiligten auf einen Verteilungsmaßstab gemäß § 56 (2) BauGB noch nicht gleichzusetzen mit der Zustimmung zur gesamten privaten Umlegung. Ebenso wenig kann die Erklärung der Eigentümer, sich an einer privaten Umlegung beteiligen zu wollen, als grundsätzliche Zustimmung zu der Vielzahl im Verfahren zu treffenden Einzelregelungen gewertet werden. Hieraus kann sich also durchaus die Notwendigkeit der Einleitung einer amtlichen Umlegung ergeben.

Es bleibt jedoch bei dem Grundsatz, dass es einer amtlichen Umlegung nicht bedarf, wenn die Grundstückseigentümer bereit und in der Lage sind, eine dem Bebauungsplan entsprechende Grundstücksneuordnung herbeizuführen. Damit ist die Einleitung einer amtlichen Umlegung unzulässig (vereinbarte amtliche Umlegung).²³⁴

Bei der Wahl des Bodenordnungsverfahrens sollte immer die Rechtmäßigkeit, die Sachgerechtigkeit und die Angemessenheit mit einer hohen Akzeptanz und geringen Kosten das Verfahren bestimmen.

²²⁸ Reinhardt, Wilfried: *Die Wahl des optimalen Bodenordnungsverfahrens zur Verwirklichung städtebaulicher Maßnahmen*, GuG 1/2003, S. 42.

²²⁹ Dieterich, Hartmut: *Die Baulandumlegung*, Beck Verlag, 4. Auflage Rdnr. 498 b.

²³⁰ Reinhardt: *Städtebauliche Kalkulation und ihr Einsatz in der Umlegung*, Vortrag 418 vom 2.4. – 4.4.2001, Institut für Städtebau Berlin.

²³¹ Letzner, Reiner: *Die „einvernehmliche gesetzliche“ Umlegung*, Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, Heft 2, 2. Quartal 2002, S. 60ff..

²³² Jäschke, Dirk: *Aktuelle steuerliche Aspekte in der Umlegung*, Vortrag im 489. Kurs des Instituts für Städtebau, Berlin, 2005, S. 2ff..

²³³ Ein Verstoß gegen § 42 AO lässt indessen die private Umlegung nicht unzulässig werden, sondern beseitigt lediglich den Steuervorteil gegenüber der privaten Umlegung. Abgabenverordnung (AO) vom 16. März 1976 (BGBl. I, S. 613; 1977, S. 269 i.d.F. v. 1. Okt. 2002 (BGBl. I S. 3866).

²³⁴ BVerfG-Beschluss vom 22.5.2001 a.a.O..

5.2.2 Der Gestaltungsmissbrauch nach § 42 Abgabenordnung bei der vereinbarten amtlichen Umlegung

Häufig wird für die vereinbarte amtliche Umlegung vor allem mit der Einsparung der Grunderwerbsteuer geworben. Dies kann den Umgehungstatbestand nach § 42 AO erfüllen. Gemäß § 42 Satz 1 AO kann das Steuergesetz durch Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nicht umgangen werden. Liegt ein Missbrauch vor, so entsteht der Steueranspruch so, wie er bei einer, den wirtschaftlichen Vorgängen angemessenen, rechtlichen Gestaltung entsteht (§ 42 Satz 2 AO). Da es im Bestreben der Rechtsordnung liegt, für alle wirtschaftlichen Vorgänge möglichst einfache Rechtsgestaltungen zur Verfügung zu stellen, ist i.d.R. der einfachste Weg der angemessene. Unangemessen ist im Allgemeinen eine rechtliche Gestaltung, die verständige Parteien in Anbetracht des wirtschaftlichen Ziels als unpassend nicht wählen würden. Ein Missbrauch liegt vor, wenn eine dem wirtschaftlichen Vorgang unangemessene rechtliche Gestaltung zum Zwecke der Steuervermeidung gewählt wurde.^{235,236} Nach der Rechtsprechung des BFH ist eine Gestaltung unangemessen, wenn sie überhaupt keinem wirtschaftlichen Zweck dient, wenn ein vernünftiger Grund überhaupt fehlt,²³⁷ wenn sie der Steuerminderung dienen soll und durch wirtschaftliche oder sonst beachtliche, außersteuerliche Gründe nicht zu rechtfertigen ist.²³⁸ Bei der rechtlichen Gestaltung wirtschaftlicher Vorgänge ist der Steuerpflichtige dabei im Rahmen der Gesetze frei. Auch aus steuerrechtlicher Sicht ist grundsätzlich von der gewählten rechtlichen Gestaltung auszugehen. Das Motiv, Steuern zu sparen, macht eine rechtliche Gestaltung allein noch nicht unangemessen.²³⁹ Ob eine Rechtsgestaltung unangemessen ist, ist dabei nach den gesamten Umständen des Einzelfalls zu beurteilen.

Hiernach sind drei Tatbestandsmerkmale beachtlich:

1. Wahl einer dem wirtschaftlichen Ziel unangemessenen rechtlichen Gestaltung²⁴⁰

Zu vergleichen ist das angestrebte wirtschaftliche Ziel (Umlegung) und der zur Erreichung dieses Ziels beschrittene rechtliche Weg. Ausgangspunkt ist die Überlegung, dass das Steuergesetz wirtschaftliche Vorgänge in der für sie typischen rechtlichen Gestaltung der Steuer unterwirft und mit der Umlegungsgestaltung wirtschaftlich der gleiche Erfolg erzielt wird, der bei der Wahl der vom Steuergesetzgeber vorausgesetzten typischen rechtlichen Gestaltung erzielt worden wäre.

Das wirtschaftliche Ziel der privaten Umlegung und der amtlichen Umlegung ist identisch. Typisch rechtliche Gestaltung für eine private Umlegung ist der privatrechtliche Weg (Notarvertrag).

²³⁵ Tipke/Kruse: Abgabenordnung. Kommentar (Loseblatt), § 42, Tz. 30 mit Nachweisen der Rechtssprechung, Otto Schmidt Verlag, 2006.

²³⁶ Clausen, Uwe: Struktur und Rechtsfolgen des § 42 AO, Der Betrieb, Heft 30/2003, S. 1589ff..

²³⁷ BFH, Urt. v. 04. Aug. 1997 IV R 57/74, BStBl. II 1977, 843;
Urt. v. 20. Nov. 1980 IV R 81/77, BStBl. II 1981, 223;
Urt. v. 13. Dez. 1983 VIII R 64/83, BStBl. II 1984, 423;
Urt. v. 31. Juli 1984 IX R 3/79, BStBl. II 1985, 33;
Urt. v. 19. Juni 1985 I R 115/82, BStBl. II 1985, 680;
Urt. v. 17. Jan. 1991 IV R 132/85, BStBl. II 1991, 607.

²³⁸ BFH, Urt. v. 23. Febr. 1988 IX R 157/84, BStBl. II 1988, 604;
Urt. v. 14. Jan. 1992 IX R 33/89, BStBl. II 1992, 549;
Urt. v. 14. Mai 1992 V R 56/89, BStBl. II 1992, 859;
Urt. v. 28. Jan. 1992 VIII R 7/88, BStBl. II 1993, 84;
Urt. v. 13. Okt. 1992 VIII R 3/89, BStBl. II 1993, 477;
Urt. v. 25. Nov. 1993 VI R 115/92, BStBl. II 1994, 424;
Urt. v. 14. Okt. 1993 V R 36/89, BStBl. II 1994, 427;
Urt. v. 25. Jan. 1994 IX R 97 98/90, BStBl. II 1994, 738;
Urt. v. 16. Jan. 1996 IX R 13/92, BStBl. II 1996, 214.

²³⁹ BFH, Beschluss v. 29. Nov. 1982, GrS 1/81, BStBl. II 1983, 272;
Urteil v. 16. Jan. 1992 V R 1/91, BStBl. II 1992, 511.

²⁴⁰ Vgl. Clausen a.a.O. S. 1590.

2. Umlegung, „Missbilligung der Gestaltung durch das Steuergesetz“

Entscheidend ist, ob der Steuerpflichtige auf einem ungewöhnlichen Weg einen Erfolg zu erreichen versucht, der nach den Wertungen des Gesetzgebers auf diesem Weg nicht erreichbar sein soll (hier sind die Gesetzesvorschriften gemeint, deren Umgehung angestrebt wird, wie z.B. das Grunderwerbsteuergesetz). Dieses Tatbestandsmerkmal könnte erfüllt sein, da durch die Einleitung des amtlichen Umlegungsverfahrens das Steuerproblem umgangen wird.

3. Wirtschaftliche oder sonstige außersteuerliche Gründe

Hierbei ist zu untersuchen, ob das erstrebte wirtschaftliche Ziel zum Weg passt (private Umlegung amtlich umgesetzt). Erst wenn dies zu bezweifeln ist und die Gestaltung für sich genommen als unpassend, gekünstelt, kompliziert o.a. erscheint,²⁴¹ stellt sich die Frage nach außersteuerlichen Gründen für die Gestaltung. Dem Nachweis der wirtschaftlichen oder sonstigen außersteuerlichen Gründe kommt dann eine Rechtfertigungsfiktion zu, die den Tatbestand des § 42 Abs.1 AO entfallen lässt.

Eine private Umlegungsregelung, amtlich umgesetzt, kann durchaus als „unpassend, gekünstelt usw.“ angesehen werden. Deshalb kann nach Analyse der wesentlichen Tatbestandsmerkmale des § 42 AO vermutet werden, dass der Umgehungstatbestand in bestimmten Fällen der vereinbarten amtlichen Umlegung erfüllt sein kann. Dies gilt in besonderem Maße, wenn dieses Verfahren als „Königsweg“ bei den Eigentümern als Steuersparmodell propagiert wird. Konsequenz ist: „Wird das Steuergesetz durch Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts umgangen, so entsteht der Steueranspruch so, wie er bei einer den wirtschaftlichen Vorgängen angemessenen rechtlichen Gestaltung entsteht, d.h. die Besteuerung der vereinbarten amtlichen Umlegung entspricht der privaten Umlegung“.

Juristisch zu bewerten bleibt aber neben vielen rechtlichen Aspekten des Einzelfalles auch die Tatsache, dass der begünstigte steuerpflichtige Beteiligte nicht „Herr des Verfahrens“ ist, d.h. dass er ohne die Gemeinde und den Umlegungsausschuss das Verfahren der Umsetzung der Umlegungsvereinbarungen nicht selbst bestimmen kann.^{242,243}

Für den Steuerpflichtigen wird dies im Ergebnis vermutlich unbedeutend bleiben, wie die Verwirklichung des Tatbestandes nach § 42 Abs. 1 Satz 1 AO als Umgehungsabsicht gewertet wird.²⁴⁴

Leider ist es nicht möglich, bereits bei der Planung einer Gestaltung über die steuerliche Behandlung Klarheit zu erhalten. Das Bundesfinanzministerium²⁴⁵ hat die Finanzämter angewiesen, in Angelegenheiten, bei denen die Erzielung eines Steuervorteils im Vordergrund steht (z.B. Prüfung von Steuersparmodellen, Feststellung der Grenzpunkte für einen Gestaltungsmissbrauch) keine verbindliche Auskunft zu erteilen. Abzulehnen ist der von Jäschke²⁴⁶ dargestellte Umgehungstatbestand, der empfiehlt, zunächst ein privates Umlegungsverfahren einzuleiten und Investoren anzuregen, kleine Flächen zu erwerben, um dann in einem einzuleitenden amtlichen Umlegungsverfahren Mehrzuteilungen grunderwerbsteuerfrei realisieren zu können. Der Nachweis des Umgehungstatbestandes kann bei Bekanntwerden des Vorgangs durch das Finanzamt leicht geführt werden.

²⁴¹ Vgl. Clausen a.a.O. S. 1591.

²⁴² Rose, Gerd: *Zur jüngsten Rechtsprechung des BFH hinsichtlich § 42 AO*.
Zugleich Anmerkung zum BFH-Urteil v. 16.12.2003 VII R 89/02, BFH INV 2004, S. 936.

²⁴³ Vgl. Rütz/Diefenbach, a.a.O. FuB 2/2005 mit praktischem Beispiel.

²⁴⁴ Vgl. BFH-Urteil vom 14.1.1992 a.a.O.

²⁴⁵ BMF-Schreiben vom 29.12.2003, Az.: IV A4 – S 0430 – 7/03.

²⁴⁶ Jäschke, Dirk: *Aktuelle steuerliche Aspekte in der Umlegung*, Vortrag im 489. Kurs des Instituts für Städtebau, Berlin, 2005, S. 2ff..

Die dann fällige Nachversteuerung kann auch nach entsprechender Beratung zu Regressansprüchen an das Projektmanagement führen. Die mangelnde Kenntnis der Finanzbehörde von Steuertatbeständen lässt diese nicht gegenstandslos werden.²⁴⁷

5.2.3 Grenzen der Vertragsgestaltung der vereinbarten amtlichen Umlegung zum Nachteil der Eigentümer

Die Grenzen der Vertragsgestaltung der vereinbarten amtlichen Umlegung sind zum Nachteil der Eigentümer mit den Grenzen der privaten Umlegung identisch (vgl. Abschnitt 3.3). Allerdings lässt die private Umlegung deutlich flexiblere Regelungen zu.

5.2.4 Grenzen der Vertragsgestaltung der vereinbarten amtlichen Umlegung zum Nachteil der Gemeinde

Beim Übergang der privaten Umlegung auf die amtliche Umlegung sind die weit engeren Vorschriften der §§ 45-79 BauGB zu beachten. Allerdings können öffentlich-rechtliche Vorschriften durch privatrechtliche Regelungen nicht umgangen werden²⁴⁸ (vgl. Abschnitt 2.2.1; § 134 BGB i.V.m. § 59 Abs. 1 VwVfG). Dies gilt auch für die Finanzierung der vereinbarten amtlichen Umlegung. Darüber hinaus sind auch die Vorschriften der Gemeindeordnung beachtlich. In § 76 GO NRW²⁴⁹ werden die Grundsätze der Einnahmebeschaffung der Gemeinde geregelt.^{250,251} Nach § 76 (1) GO erhebt die Gemeinde Abgaben nach den gesetzlichen Vorschriften. Die „gesetzlichen Vorschriften“^{252,253} können sowohl Bundes- als auch Landesgesetze sein. Die Gemeinden sind durch Abs. 1 **verpflichtet**, die ihnen gesetzlich zugewiesenen **Abgabequellen auszuschöpfen**.²⁵⁴

Die „gesetzliche Vorschrift“ für die Kostenregelung in der amtlichen Umlegung ist das BauGB mit den §§ 45-79. Danach steht der Gemeinde der Umlegungsvorteil²⁵⁵ zu, im Gegenzug trägt sie gemäß § 78 BauGB die Verfahrens- und die nicht durch Beiträge nach § 64 Abs. 3 BauGB gedeckten Sachkosten.

²⁴⁷ Anmerkung:

Zur Zeit wird im Bundesfinanzministerium an einer deutlichen Verschärfung des § 42 AO gearbeitet. Dieser Paragraph sieht folgendes vor:

Wird eine zu einem Steuervorteil führende rechtliche Gestaltung gewählt, für die keine beachtlichen außersteuerlichen Gründe nachgewiesen werden, entsteht der Steueranspruch, so wie er bei einer vom Gesetzgeber bei seiner Regelung vorausgesetzten rechtlichen Gestaltung entstanden wäre. Beachtliche außersteuerliche Gründe liegen vor, wenn die Gestaltung von verständigen Dritten in Anbetracht des wirtschaftlichen Sachverhalts und der wirtschaftlichen Zielsetzung ungeachtet des Steuervorteils gewählt worden wäre. Ist es schwierig nachzuweisen, dass beachtliche außersteuerliche Gründe vorliegen, können sich der Steuerpflichtige und die Finanzbehörde darüber verständigen, inwieweit die gewählte Gestaltung steuerlich zu berücksichtigen ist; die Verständigung bedarf der Einwilligung des Bundesministeriums der Finanzen.

Sollte der Entwurf so Rechtskraft erlangen, ist die Besteuerung der sog. vereinbarten amtlichen Umlegung wahrscheinlich.

²⁴⁸ Nach Schmidt-Aßmann/Krebs *Rechtsfragen städtebaulicher Verträge* kann die Umlegungsstelle eine Beschleunigung und Vereinfachung durch einvernehmliches Handeln herbeiführen, **soweit keine zwingenden Normen entgegenstehen**.

²⁴⁹ GO NRW: Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW, S. 666ff.) zuletzt geändert am 30.4.2002 (GV NRW S. 160ff.).

²⁵⁰ Andere Bundesländer haben ähnliche Regelungen, so z.B. die Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in § 94 i.d.F. v. 31.1.1994 (GVBl. S. 108).

²⁵¹ oder das Land Niedersachsen in § 83 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. v. 22.8.1996 (Nds. GVBl. S. 382).

²⁵² Vgl. Rehn; Cronauge; von Lennep: Kommentar zur Gemeindeordnung NRW (Loseblatt-Ausgabe), 2. Auflage, Verlag Reckinger & Co., Siegburg, 2002, Band II, S. 1ff..

²⁵³ Vgl. Hamacher, Claus, in: Articus Schneider, Kommentar zur Gemeindeordnung NRW, 2. Auflage, Kohlhammer, 2004, S. 369ff..

²⁵⁴ OVG Münster, Beschluss vom 6.7.1979, AZ XVB 855/79.

²⁵⁵ Die Wertdifferenz zwischen Rohbauland und erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land wird durch die Gemeinde abgeschöpft.

Um der zwingenden Verpflichtung, ihre Abgabenquellen auszuschöpfen, nachzukommen, darf die Gemeinde bei der vereinbarten amtlichen Umlegung nicht schlechter gestellt sein, als sie es bei der amtlichen Umlegung gemäß §§ 45-79 BauGB wäre.

Die Vereinbarungen haben also in der vereinbarten amtlichen Umlegung ihre Grenze, wo der Gemeinde ein Nachteil gegenüber einer amtlichen Umlegung entsteht.

Dies ist von der Gemeinde und dem Umlegungsausschuss zu beachten.

Die von den Eigentümern nach § 64 BauGB zu erbringenden Geldleistungen folgen dem Wertausgleichgedanken des Umlegungsrechts, nicht Kostendeckungsgrundsätzen. Die Eigentümer haben Ausgleichsleistungen entsprechend dem erhaltenen Umlegungsvorteil zu leisten, unabhängig davon, ob hierdurch die tatsächlich entstandenen Kosten der Umlegung gedeckt werden oder ob für die Gemeinde ein Überschuss entsteht.²⁵⁶

5.2.5 Konsequenzen für die Übernahme privater Vereinbarungen in die vereinbarte amtliche Umlegung

Die Regelungen der privaten Umlegung, die im Allgemeinen eine kostenlose Übertragung der örtlichen Verkehrs- und Grünflächen vorsehen, sowie die volle Übernahme der Verfahrenskosten (ohne Abschöpfung des Umlegungsvorteils), können nicht ohne Weiteres in ein amtliches Umlegungsverfahren übernommen werden, da sie so gegen gesetzliche Normen verstoßen.

Die Korrelation zwischen den Kosten der privaten Umlegung und dem Umlegungsvorteil wird in Abschnitt 8 untersucht.

Die häufig praktizierte Regelung nach § 56 (2) BauGB, wonach mit Einverständnis der Beteiligten auch ein anderer Maßstab der Verteilung der Grundstücke zugrunde gelegt wird, ist für die Übernahme der Kostenregelung der privaten Umlegung untauglich.²⁵⁷ Es handelt sich hierbei um einen **Verteilungsmaßstab** und nicht um Regelungen für eine Kostenbeteiligung der Eigentümer an der Umlegung.^{258,259}

Daraus folgt, dass bei der amtlichen Umlegung die Einleitungsvorschriften zu beachten sind und für die Kostenregelung strikt die Vorschriften der §§ 45-79 BauGB anzuhalten sind (der Umlegungsvorteil ist abzuschöpfen).

Hierdurch wird erkennbar, dass die private Umlegung und die amtliche Umlegung nicht alternativ existieren. Die nachfolgende Zusammenstellung zeigt die vier möglichen Fälle für die Realisierbarkeit der privaten Umlegung und die Zulässigkeit der amtlichen Umlegung unter besonderer Beachtung der Gegebenheiten bei der konsensualen integrierten Baulandentwicklung.

²⁵⁶ Vgl. Löhr, Rolf-Peter, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 78 Rdnr. 6.

²⁵⁷ Vgl. Letzner: Die „einvernehmliche gesetzliche“ Umlegung im Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, Heft 2, 2002, S. 60-77.

²⁵⁸ Vgl. E. Schmidt-Aßmann: *Städtebauliche Umlegung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Flächenbeiträge*. Rechtsgutachten im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung Bauwesen und Städtebau, Bonn, 1995, S. 169.

²⁵⁹ Anderer Auffassung ist Christ, der eine Abschöpfung des Umlegungsvorteils nur bis zur Höhe der der Gemeinde tatsächlich entstandenen Kosten für zulässig hält. Allerdings erfolgt die Beurteilung unbeachtet der zwingenden Vorschriften der Gemeindeordnungen.

Christ: *Die Umlegung als Instrument des privatnützigen Ausgleichs der Eigentümerinteressen*, DVBl. 2002, S. 1517.

| Eigentümer | private Umlegung | amtliche Umlegung | Bemerkung |
|---|-------------------------|--------------------------|--|
| 1. Mitwirkung aller Eigentümer bei privater Umlegung und Erschließung (private Umlegung muss durchführbar sein) | realisierbar | unzulässig | Voraussetzung: private Umlegung ist rechtmäßig, d.h. entspricht dem Leitbild der amtlichen Umlegung (vgl. Definition S. 6) Gemeinde wirkt mit |
| 2.a) Wegen Steuerbelastung (z.B. §§ 15, 23 EStG, vgl. S. 55) keine Mitwirkung bei der Umlegung aber bei der Erschließung b) keine Mitwirkung der Gemeinde (weil priv. Umlegung nicht rechtmäßig) c) private Umlegung nicht durchführbar (z.B. Inhaber von Rechten sind nicht zu ermitteln oder stimmen den Umlegungsregelungen nicht zu => Vereinigung der Grundstücke nicht möglich) | nicht realisierbar | zulässig | § 42 AO beachten! Zusätzlich Besteuerung wie bei privater Umlegung möglich |
| 3. Keine Mitwirkung anteilmäßig unbedeutender Grundstückseigentümer bei der Umlegung und der Erschließung | nicht realisierbar | zulässig | Realisierungsbedingung: Fremdanliegerregelung nach § 124 BauGB Übernahmeverpflichtung der Mehrkosten durch mitwirkungsbereite Eigentümer |
| 4. Keine Mitwirkung anteilmäßig bedeutender Grundstückseigentümer | nicht realisierbar | zulässig | gesamte private Baulandentwicklung scheitert aus wirtschaftlichen Gründen, da die mitwirkungsbereiten Eigentümer die Mehrkosten nicht übernehmen |

Tab. 5: Realisierbarkeit und Zulässigkeit der privaten und amtlichen Umlegung bei der konsensualen integrierten Baulandentwicklung

6. Fallstudien zu der privaten Umlegung

Nachdem in Kapitel 3 die private Umlegung und deren Vertragsmodelle und in Kapitel 4 die Kosten der privaten Umlegung allgemeingültig dargestellt wurden, sollen nunmehr die Auswirkungen der wichtigsten Kosten in Kapitel 5 und die Kostenparameter in Kapitel 6 analysiert werden. Die Auswahl der Projekte erfolgte entsprechend der Zielsetzung der Arbeit nach Kostentatbeständen.

In diesem Kapitel werden zunächst die sechs untersuchten Umlegungsverfahren vorgestellt, ihre Charakteristika aufgezeigt, sowie die mit den jeweiligen Vertragsmodellen 1, 2 und 3 verbundenen Kosten ermittelt. Die Darstellung der einzelnen Projekte wird jedoch auf das für die Kostenuntersuchung notwendige Maß beschränkt. Zu jedem Projekt ist eine Bestandskarte, aus der das Umlegungsgebiet hervorgeht, eine Stammdatentabelle, die die wesentlichen Kennziffern zum Umlegungsverfahren enthält und eine Zuteilungskarte, die das Ergebnis der Umlegung darstellt, angefertigt worden, so dass hieraus die Struktur der einzelnen Projekte deutlich wird.

Die ausgewählten Projekte unterscheiden sich in Struktur und Bodenwert voneinander, so dass eine große Bandbreite unterschiedlicher Verfahren abgebildet werden kann.

Die Auswahl erfolgte nach folgenden Kriterien:

1. Projekt 1 „Zingsheim - Altes Pastorat“ und Projekt 2 „Tondorf – T3“:
In Projekt 1 soll vergleichend mit Projekt 2 der Einfluss der Grundstücksstruktur auf die Umringsvermessung und somit auf die Vermessungskosten untersucht werden. Darüber hinaus dient Projekt 1, der einfachen Struktur wegen, der Erläuterung der Berechnung der Vermessungskosten, der Übernahmegebühren in das Liegenschaftskataster, der Notarkosten und der Grunderwerbsteuer in allen drei Vertragsmodellen.
2. Projekt 3 „Weidesheim - Gallierstraße/Alemannenstraße“:
In diesem Projekt soll der Einfluss des fehlenden Abzugs von örtlichen Verkehrs- und Grünflächen, sowie ein Zwischenerwerb in erheblichem Umfang auf die Kosten untersucht werden.
3. Projekt 4 „Blankenheim - Am Schlatherberg“:
Die Auswahl dieses Projektes erfolgte, um die Auswirkungen von Zuteilungsregelungen mit vollerschlossenen Grundstücken auf die Verfahrenskosten zu untersuchen.
4. Projekt 5 „Hennef - Geisbach“:
Im Projekt 5 soll der Einfluss höherer Grundstückswerte auf die Verfahrenskosten untersucht werden.
5. Projekt 6 „Gommersheim - Im Röder“:
Die Auswahl des Projektes 6 erfolgte wegen der besonderen Grundstücksstruktur. Es handelt sich um ein klassisches Realteilungsgebiet mit vielen Eigentümern. Der Bebauungsplan sieht darüber hinaus einen besonders hohen Anteil an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen vor.

Die Kostenuntersuchung der Vermessungskosten, der Übernahmegebühren, der Grunderwerbsteuer und der Notarkosten soll jeweils für jedes der drei Vertragsmodelle durchgeführt werden.

In der gesamten Ausführlichkeit mit Erläuterungen zu allen Berechnungen wird das erste Umlegungsverfahren „Zingsheim - Altes Pastorat“ dargestellt. Bei den weiteren Beispielen kann wegen des erheblichen Berechnungsumfanges auf diese Detailliertheit verzichtet werden.

Die Karten sind nach Norden ausgerichtet und aus Darstellungsgründen ohne Maßstab. Die Eigentumsverhältnisse sind durch unterschiedliche Farben gekennzeichnet.

6.1 Projekt 1 „Zingsheim - Altes Pastorat“

Das Projekt 1 „Zingsheim - Altes Pastorat“ mit einer Verfahrensfläche von insgesamt 14.100 m² und fünf Beteiligten, einschließlich der Gemeinde, ist ein Beispiel aus dem ländlichen Raum. Details zur Eigentümerstruktur können der Bestandskarte (Abb. 14) entnommen werden. Weiterhin zeigt die Bestandskarte, dass im gesamten Verfahrensgebiet keine öffentlichen Flächen vorhanden sind. Das durch den Bebauungsplan Nr. L6 Zingsheim „Altes Pastorat“ überplante Gebiet deckt sich im Wesentlichen mit der in der Bestandskarte dargestellten Umlegungsfläche. Lediglich die bereits als erschlossen geltende und bebaute Teilfläche des Flurstücks Nr. 30 wurde nicht mit in das Umlegungsverfahren einbezogen. Die von der Bauleitplanung vorgesehene Teilung der Flurstücke Nr. 30 und 33 - 35 im nördlichen Bereich ist ebenso aus der Bestandskarte zu entnehmen.

Charakteristisch für Umlegungsverfahren in Niedrigpreisregionen des ländlichen Raumes ist aufgrund des relativ hohen Anteils der Erschließungskosten am Grundstückswert das ungünstige Verhältnis zwischen dem erschließungsbeitragsfreien und dem erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwert (vgl. Tab. 6). Alleine schon hieraus lässt sich für Projekte dieser Art die Kostensensibilität und der erhebliche Einfluss der Umlegungskosten auf die gesamte städtebauliche Kalkulation erkennen. Weitere Eckdaten zu umlegungstechnischen Kennziffern und für die Kostenrechnung wichtigen Werten können der Tabelle 6 entnommen werden. Die Ergebnisse der durchgeführten Erörterungsgespräche spiegeln sich im Zuteilungsentwurf wider. Dieser kann aus der Abb. 15 (Zuteilungskarte) entnommen werden.

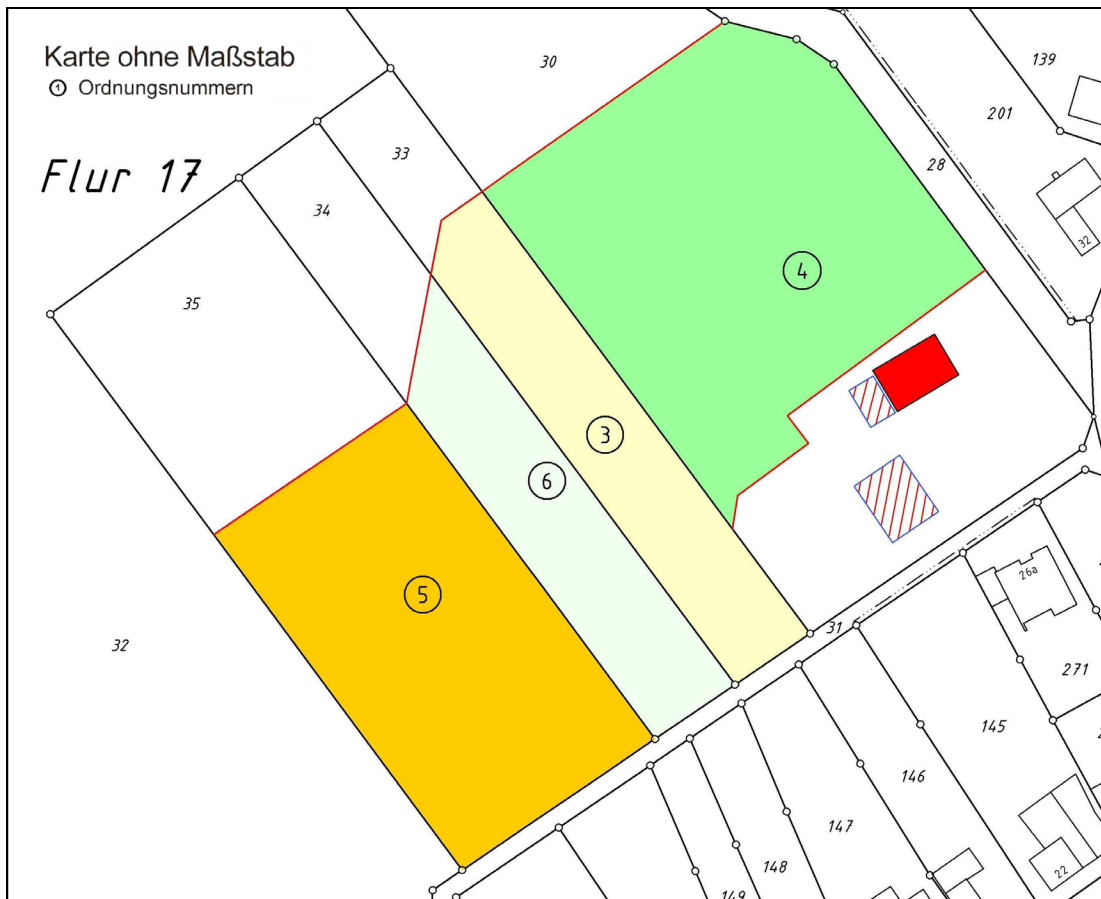


Abb. 14: Zingsheim -Altes Pastorat- Bestandskarte

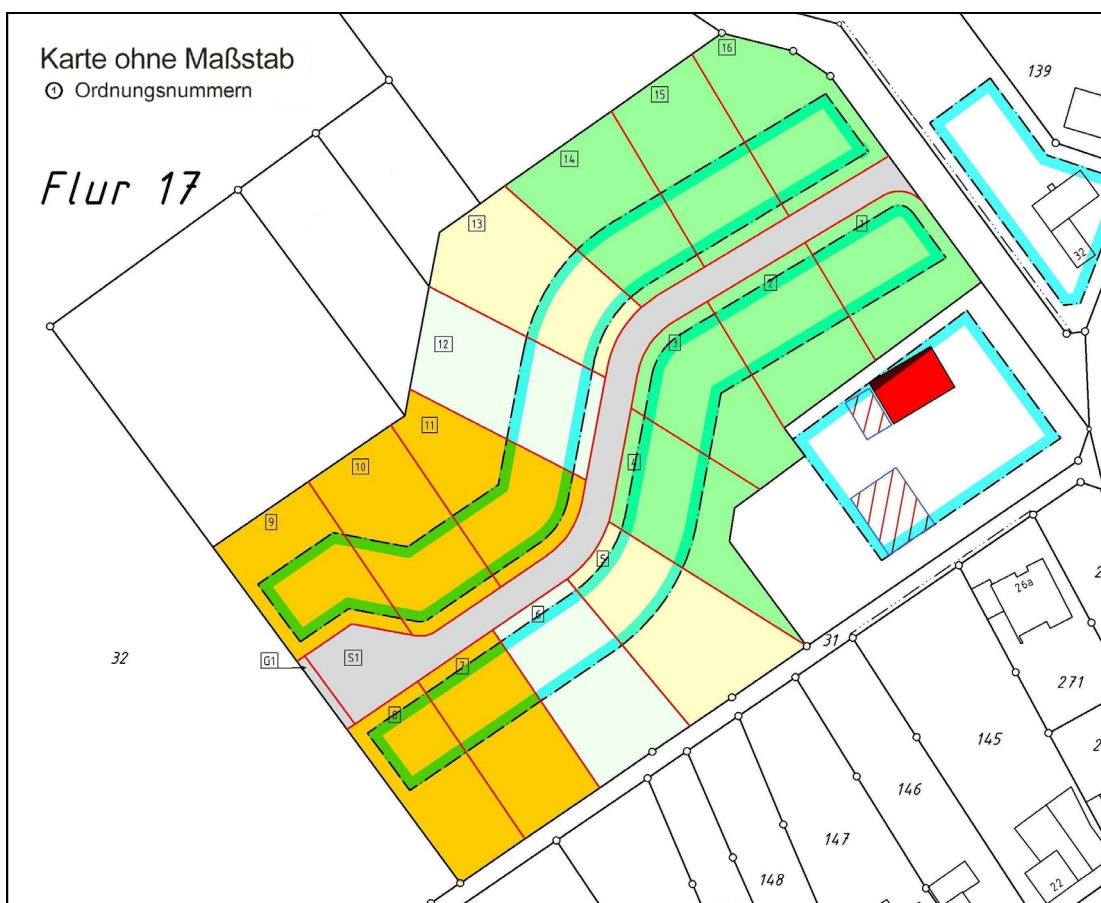


Abb. 15: Zingsheim -Altes Pastorat- Zuteilungskarte

| | | |
|------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|
| Verfahrensfläche | 14.100 m ² ²⁶⁰ | ~ § 55(1) BauGB |
| Örtliche Verkehrs- und Grünflächen | 1.356 m ² | ~ § 55(2) BauGB |
| Private Grünflächen | - | |
| Nettobaulandfläche | 12.744 m ² | ~ § 55(4) BauGB |
| prozentualer Flächenabzug | 9,6170% | |

| | | |
|------------------|--------------|---|
| Vermögen der GbR | 359.550,00 € | 14.082 ²⁶⁰ m ² x 25,50 € (§ 4(4) WertV) ²⁶¹ |
|------------------|--------------|---|

| | | |
|---|------------------------|---|
| Einwurfswert | 16,27 €/m ² | ~ § 4(3) WertV |
| Zuteilungswert | 18,00 €/m ² | ~ § 4(4) WertV |
| Bodenrichtwert 1.1.1996 (Bedarfswertgrundlage) | 33,23 €/m ² | |
| Bedarfswert Bruttorohbauland (Einbringung in die GbR) | 13,29 €/m ² | 50% von 33,23 € abzgl. 20% |
| Bedarfswert Nettorohbauland (Übertragung aus der GbR) | 19,94 €/m ² | 75% von 33,23 € abzgl. 20% ²⁶² |
| Bodenrichtwert 1.1.2004 | 48,00 €/m ² | |
| erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land | 25,50 €/m ² | Bodenrichtwert – kalkulierte Erschließungskosten |

| | | |
|-----------------------------------|---|--|
| Anzahl der Eigentümer (EINWURF) | 4 | |
| Anzahl der Eigentümer (ZUTEILUNG) | 5 | |

| | | |
|---|----------------------|--|
| nicht deckungsgleiche Flächen | 3.106 m ² | |
| prozentualer Anteil an der Verfahrensfläche | 22,0284% | |

Tab. 6: Zingsheim -Altes Pastorat- Stammdaten

²⁶⁰ Die Differenz entsteht aus der Summe der Einzelgrundstücksflächen aus der Umringsflächenberechnung.
²⁶¹ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) i.d.F. v. 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209).

§ 4 Abs. 3 = Rohbauland

§ 4 Abs. 4 = erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land

§ 5 Abs. 3 = erschließungsbeitragsfreies baureifes Land

²⁶² Vgl. Abschnitt 4.7.3.

6.1.1 Vermessungskosten und Gebühr für die Übernahme der Vermessung in das Liegenschaftskataster

Vermessungskosten direkter Grundstückstausch (Modell 1) und temporäre Gesellschaft (Modell 2)

Bei den Vertragsmodellen 1 und 2 sind alle Grenzen des Altbestandes mit denen der Zuteilung zu verschneiden. Die Vermessungskosten sind daher in beiden Modellen identisch. Zunächst soll der **Wertfaktor** bestimmt werden. Da der Bodenrichtwert (unabhängig vom Erschließungszustand) 48,- € beträgt, kann der Wertfaktor von 1,6 aus der Tabelle der Tarifstelle 4.1.4 VermGebT NRW (vgl. Tab. 3) entnommen werden.

Nunmehr sind die Grenzlängen der zu untersuchenden zusammenhängenden alten Grenzen zu bestimmen. Diese sind aus Abbildung 16 zu entnehmen und in Tabelle 7 zusammengestellt. Die ersten zusammenhängenden Grenzlängen werden für die Teilung der Flurstücke 33 bis 35 benötigt (vgl. Tab. 7 Spalte 1 mit den Strecken 145,08 m + 69,17 m + 146,50 m + 147,10 m = 507,85 m also 11 x angefangene 50 m). Um einen direkten Zusammenhang dieser beiden Grenzzüge zu schaffen, wurde die Grenzlänge von 19,00 m noch aufaddiert. Hiermit soll überprüft werden, ob die Gesamtlänge sich bei der Gebührenberechnung kostengünstiger als die einzelnen Grenzzüge auswirkt (s. Tab. 7).

Als zweite Strecke wird die Strecke 147,65 m mit 3 x angefangene 50 m eingeführt. Diese hat keinen direkten Zusammenhang mit den vorherigen Strecken.

Der Grenzpunkt A wird als Einzelpunkt benötigt und löst somit die Mindestgebühr von 1 x angefangene 50 m aus.

Als letzte Grenzlänge wird die Strecke entlang des Straßenflurstücks 28 aufgrund der Einmündung der neuen Erschließungsstraße mit 91,83 m benötigt, das entspricht also 2 x angefangene 50 m.

Die Grenzlänge von 674,50 m (s. Tab. 7) löst dann entsprechend der Tabelle in Tarifstelle 4.1.1 VermGebT NRW (vgl. Tab. 1) eine Gebühr in Höhe von 3.300,- € aus. Diese Gebühr ist mit dem Wertfaktor 1,6 zu multiplizieren. Von diesem Betrag sind dann 80% anzusetzen. Mit den Strecken in den Spalten 2-4 der Tabelle 7 ist gleichermaßen zu verfahren. Die Summe der einzelnen Beträge entspricht dem Gebührenanteil für die Grenzlänge.

Die Kostenordnung sieht für jedes neu entstehende Grundstück eine Gebühr vor. Für das neue Grundstück 35.2 zum Beispiel, welches mit einer Fläche von 750 m² aus dem Grundstück 35 entstanden ist, lässt eine Gebühr in Höhe von 400,- € entsprechend der Tarifstelle 4.1.2 VermGebT NRW (vgl. Tab. 2) entstehen. Diese 400,- €, multipliziert mit dem Wertfaktor 1,6 (= 640,- €), stellen die Gebühr für das neu entstandene Grundstück dar. Dabei ist zu beachten, dass bei jedem aufgeteilten Grundstück das größte neu entstehende Grundstück von der Gebührenberechnung auszuschließen ist.²⁶³ Dies ist bei dem hier beispielhaft erläuterten Grundstück das neue Grundstück 35.1.

Da die Gebühr für die Übernahme in das Liegenschaftskataster für jedes neu entstehende Flurstück, welches größer als 10 m² ist, mit einem Grundbetrag von 100,- € (Tarifstelle 5.1.1.1 VermGebT NRW) multipliziert mit dem Wertfaktor 1,6 beträgt, sind die Kosten für die Übernahme mit jeweils 160,- € je neu entstehendem Flurstück zu ermitteln.

Die vollständige Berechnung ist in Anhang 1 dargestellt.

²⁶³ Ergänzende Regelung 2 zur Tarifstelle 4.2.1 VermGebT NRW.

| 1. Grenzlänge | | 2. Grenzlänge | 3. Grenzlänge | 4. Grenzlänge |
|------------------|----------------------|-----------------------------|------------------|------------------|
| 145,08 | 19,00 ²⁶⁰ | 147,65 | 50,00 | 91,83 |
| 69,17 | | | | |
| 146,50 | | | | |
| 147,10 | | | | |
| 507,85 | 19,00 | 147,65 | 50,00 | 91,83 |
| 11 | | 3 | 1 | 2 |
| | | 674,50²⁶⁴ | | |
| | | 14 | | |

Tab. 7: Zingsheim -Altes Pastorat-
Grenzlängenberechnung gemäß Tarifstelle 4.1.1 VermGebT NRW

Vermessungskosten und Gebühren für die Übernahme der Vermessung in das Liegenschaftskataster für das Modell 3

Besteht das Umlegungsgebiet wie in diesem Fall aus Flurstücksteilen, so sind entsprechende neue Flurstücke zu bilden, damit alle Grundstücke des Umlegungsgebietes auf die Umlegungsgemeinschaft aufgelassen und anschließend vereinigt werden können. Die Teilungsvermessung ist getrennt von der Zuteilungsvermessung zu bearbeiten und vorab dem Katasteramt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster einzureichen. Die Notwendigkeit und der Umfang dieser Arbeiten ist für die Vermessungskosten sehr bedeutsam. Dem Mehraufwand steht ein erhebliches Einsparungspotenzial durch die Vermeidung der sog. „Splissflurstücke“ gegenüber.
Die vollständige Berechnung ist in Anhang 2 dargestellt.

6.1.2 Notarkosten

Notarkosten des direkten Grundstückstauschs für das Modell 1

Der Notargebühr wird -da die Voraussetzungen des Ringtauschs gegeben sind- der höchste wertmäßig eingelegte Grundstückswert zugrunde gelegt. Dies ist im vorliegenden Fall das Grundstück 34.3 (vgl. Abb. 16) mit einer Fläche von 623 m². Der Vertragswert beträgt bei einem Zuteilungswert von 18 €/m² 11.214,- €. Die Notargebühr ist somit die einzige Gebühr, für die der reale Wert des Grundstücks als Berechnungsgrundlage dient.

Die Gebühr berechnet sich wie folgt:

| | |
|--|------------------------|
| Notargebühr gemäß § 32 - Volle Gebühr | 60,00 € |
| Notargebühr gemäß § 36(2) - 20/10 (Beurkundung von Verträgen) | 120,00 € |
| Notargebühr gemäß § 38(2.6) - 5/10 (Beurkundung der Auflassung) | <u>30,00 €</u> |
| | 150,00 € |
| zzgl. MwSt. (z.Zt. 16%) | 24,00 € |
| | <u><u>174,00 €</u></u> |

²⁶⁴ Bei der Zusammenfassung der Streckenlängen wird üblicherweise die für die Antragssteller günstigste Variante gewählt, so dass die Stückelung der Grenzlängen kostenmäßig nicht ungünstiger als die vollständige Grenzvermessung wird. Deshalb wird die Streckenlänge von 19,0 m mit in die Gebührenberechnung einbezogen, obwohl diese für die Grenzermittlung nicht benötigt wird.

Notarkosten für die Modelle 2 und 3

Ermittlung der Geschäftskosten aus dem Zuteilungswert

Die Geschäftskosten bemessen sich nach dem höchsten wertmäßigen Einzelwert (vgl. Abschnitt 4.5.3). Der größte Einzelwert im Einwurf, abgeleitet aus dem im Notarvertrag beurkundeten Zuteilungswert, ergibt sich aus der größten Einzelfläche reduziert um den Anteil an öffentliche Verkehrs- und Grünflächen multipliziert mit dem vertraglich vereinbarten Zuteilungswert je Quadratmeter (Sollanspruch).

Dieser Wert muss mit dem höchsten Zuteilungswert verglichen werden. Der größte Wert stellt die Geschäftskosten dar und wird der Gebührenberechnung zugrunde gelegt. Die Eigentümer mit der Ordnungsnummer 4 sind die Eigentümer des größten eingeworfenen Grundstücks mit der Fläche 5.699 m². Der Flächenabzug beträgt 9,62% (vgl. Tab. 6). Somit ergibt sich:

| | |
|--|----------------------------|
| Größte Fläche im Einwurf | 5.699 m ² |
| Abzüglich Flächen für Erschließung (9,62 %) | 548 m ² |
| Sollanspruch | <u>5.151 m²</u> |
| Zuteilung | 5.315 m² |
| der größte Wert (Sollanspruch oder Zuteilung) wird der Gebührenberechnung zugrunde gelegt 5.315 m ² x 18,- €/m ² = | 95.670,00 € |
| | |
| Notargebühr gemäß § 32 KostO - Volle Gebühr | 207,00 € |
| | |
| Notargebühr gemäß § 36(2) KostO - 20/10 (Beurkundung von Verträgen) | 414,00 € |
| Notargebühr gemäß § 38(2.6) KostO - 5/10 (Beurkundung der Auflassung) | <u>103,50 €</u> |
| | 517,50 € |
| zzgl. MwSt. (z.Zt. 16%) | <u>82,80 €</u> |
| | <u>600,30 €</u> |

6.1.3 Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer für das Modell 1

Der Wert der gesamten Tauschflächen stellt die Bemessungsgrundlage (Wert der disgruerten Flächen entsprechen der Gegenleistung) dar. Hiervon wird gemäß § 11 Grunderwerbsteuergesetz 3,5% Steuer erhoben. Für das Vertragsmodell 1 gibt es im Grunderwerbsteuergesetz keine Vergünstigungsregelung.

Die Grunderwerbsteuer für das Projekt 1 ist dann wie folgt zu ermitteln (siehe Abb. 16):

| Flurstück | disgruente Fläche | Steuerschuldner (Ord.-Nr.) |
|--|--------------------------|----------------------------|
| 34.3 | 623 m ² | 5 |
| 33.7 | 9 m ² | 5 |
| 33.3 | 495 m ² | 6 |
| 30.2 | 424 m ² | 3 |
| 33.5 | 553 m ² | 4 |
| 34.6 | 496 m ² | 3 |
| 35.9 | <u>506 m²</u> | 6 |
| | 3.106 m ² | |
| 3.106 m ² x 25,50 € (§ 4(4) WertV) | 79.203,00 € | |
| hiervon 3,5% GrESt | <u><u>2.772,11 €</u></u> | Gesamtsteuer Modell 1 |

Grunderwerbsteuer für die Modelle 2 und 3

Da die Grunderwerbsteuerpflicht gemäß § 1 Abs. 1 GrEStG unabhängig von der Auflassung entsteht, führt die Grunderwerbsteuerberechnung für beide Modelle zu gleichen Ergebnissen.

Steuerschuldner sind die an einem Erwerbsvorgang als Vertragsteile beteiligten Personen (§ 13 GrEStG). Daher ist die Grunderwerbsteuer für jeden Beteiligten grundsätzlich gesondert zu berechnen. Für die Steuererhebung nach den Vertragsmodellen 2 und 3 sind erhebliche vermessungstechnische Vorarbeiten notwendig. So sind die Schnitte der Bestandsgrundstücke mit den Zuteilungsgrundstücken zu bilden. Die hieraus entstehenden Flurstücke (Splisse) sind dem jeweiligen Eigentümer zuzuordnen und in kongruente und disgruente Splisse aufzuteilen.

Dieser erhebliche vermessungstechnische Aufwand ist auch für die Ermittlung der Grunderwerbsteuer für Modell 3 notwendig, obgleich die Bildung der Splisse für die Umsetzung des Vertragsmodells nicht notwendig wäre. Der Aufwand ist nicht zu vermeiden. Nach § 90 Abgabenordnung sind die Beteiligten zur Mitwirkung bei der Ermittlung des Sachverhaltes verpflichtet. Sie haben der Mitwirkungspflicht insbesondere auch dadurch nachzukommen, dass sie die für die Besteuerung erheblichen Tatsachen vollständig und wahrheitsgemäß offen zu legen und die ihnen bekannten Beweismittel anzugeben haben. Der Umfang der Pflichten richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Beteiligte sind diejenigen, an die die Finanzbehörde den Verwaltungsakt richten will oder gerichtet hat (§ 78 AO). Der Projektmanager, der im Auftrag der Beteiligten das private Umlegungsverfahren abgewickelt hat, hat also die notwendigen Berechnungen beizubringen. Er sollte dies schon deshalb tun, um einer unzulänglichen Schätzung durch das Finanz-

amt zu entgehen und die zeitnahe Erteilung der Grundlage für die Unbedenklichkeitserklärung herbeizuführen.

Nachfolgend wird die Grunderwerbsteuerberechnung für die Ordnungsnummer 3 im einzelnen erläutert:

Die Ordnungsnummer 3 hat eine Einwurfsfläche von 2154 m² und erhält entsprechend der Verschneidung von Altbestand mit dem Zuteilungsentwurf gemäß Abb. 16 die Flurstücke:

| | |
|------|---|
| 33.2 | 478 m ² |
| 33.6 | <u>452 m²</u> |
| | 930 m ² als kongruente Fläche. |

und die Flurstücke:

| | |
|------|--|
| 30.2 | 424 m ² |
| 34.6 | <u>496 m²</u> |
| | 920 m ² als disgruente Flächen. |

Hieraus ergibt sich die folgende Grunderwerbsteuerberechnung:

| O-Nr. 3 | | |
|--|---|--|
| Anteil an der GbR entspricht | 15,28 % 54.939,00 € | Einwurfsfläche 2.154 m ² x 100 ÷ 14.100 m ² (vgl. Abbildung 16) 15,28% von 359.550,00 € abgerundet |
| Bemessungsgrundlage (BMG) für die GRUNDSTÜCKSÜBERTRAGUNG auf die Umlegungs-GbR § 8 Abs. 2 GrEStG | | |
| Übertragung auf GbR entspricht abgerundet | 2.154 m² 28.626,66 € 28.500,00 € | 2.154 m ² x 13,29 € (Bedarfswert Bruttorohbauland) wird abgerundet auf volle 500 € (BewG § 139) |
| ./. Rückerwerb i.S.d. § 16 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG entspricht abgerundet | 930 m² 12.359,70 € 12.000,00 € | die neu zugeteilte Fläche, die lagemäßig mit der eingeworfenen Fläche identisch ist (kongruente Fläche) 930 m ² x 13,29 € (Bedarfswert Bruttorohbauland) wird abgerundet auf volle 500 € (BewG § 139) |
| verbleiben | 16.500,00 € | 28.500,00 € - 12.000,00 € |
| ./. Anteil der BMG, für den nach § 5 Abs. 2 GrEStG Grunderwerbsteuer nicht zu erheben ist | 2.521,00 € | 15,28% von 16.500,00 € aufgerundet |
| verbleiben | 13.979,00 € | 16.500,00 € - 2.521,00 € |
| hiervon 3,5% GrESt (§ 11 GrEStG) | 489,00 € | von 13.979,00 € |
| Bemessungsgrundlage (BMG) für die ÜBERTRAGUNG AUF DIE UMLEGUNGSTEILNEHMER | | |
| Übertragung auf die Umlegungsteilnehmer entspricht abgerundet | 1.850 m² 36.889,00 € 36.500,00 € | Summe der übertragenen Grundstücksflächen (Zuteilungsflächen der ONr. 3) 1.850 m ² x 19,94 € (Bedarfswert Nettorohbauland) wird abgerundet auf volle 500 € (BewG § 139) |
| ./. Rückerwerb entspricht abgerundet | 930 m² 12.359,70 € 12.000,00 € | die neu zugeteilte Fläche, die lagemäßig mit der eingeworfenen Fläche identisch ist 930 m ² x 13,29 € (Bedarfswert Bruttorohbauland) wird abgerundet auf volle 500 € (BewG § 139) |
| verbleiben | 24.500,00 € | 36.500,00 € - 12.000,00 € |
| ./. Anteil der Bemessungsgrundlage (BMG), für den nach § 7 Abs. 2 GrEStG Grunderwerbsteuer nicht zu erheben ist, entsprechend dem Verhältnis des Werts der Beteiligung an der GbR zum Verkehrswert des Teilgrundstückes | | |
| Anteil an der GbR | 54.939,00 € | 15,28% von 359.550,00 € |
| Richtwert (unerschlossenes Bauland) der Zuteilungsgrundstücke aus der GbR | 47.175,00 € | 1.850 m ² x 25,50 € |
| Anteil an der GbR ÷ Richtwert Teilgrundstück x "verbleiben" aus BMG Übertr. Umlegungsteilnehmer | 28.532,00 € | 54.939,00 € ÷ 47.175,00 € x 24.500,00 € abgerundet |
| verbleiben | 0,00 € | 24.500,00 € - 28.532,00 € ≤ 2.500,00 € bei weniger als 2.500,00 € wird keine Grunderwerbsteuer erhoben (§ 3(1) GrdEStG) |

Tab. 8: Grunderwerbsteuerberechnung Modell 2 und 3

Die Grunderwerbsteuer beträgt für die O-Nr. 3 489,00 €. Die gesamte Grunderwerbsteuerberechnung für das Projekt 1, Vertragsmodell 2 und 3 ist dem Anhang 3 zu entnehmen.

6.1.4 Zusammenfassung der Kostenberechnungen für das Projekt 1

Die Kosten für das Projekt 1 sind nachfolgend zusammengestellt:

| Kostenübersicht [€/m ² erschließungs- beitragspflichtiges baureifes Land] | Vertragsmodell 1 direkter Grundstücks- tausch | Vertragsmodell 2 temporäre GbR | Vertragsmodell 3 aufgelassene GbR |
|--|--|--|---|
| Vermessungskosten | 2,13 € | 2,13 € | 2,13 € |
| Übernahmegebühren | 0,41 € | 0,41 € | 0,34 € |
| Grunderwerbsteuer | 0,22 € | 0,13 € | 0,13 € |
| Notarkosten | 0,01 € | 0,05 € | 0,05 € |
| Flächenabzug | 1,50 € | 1,50 € | 1,50 € |
| GESAMT | 4,27 € | 4,22 € | 4,15 € |

In der Kostenübersicht ist erkennbar, dass die Vermessungskosten den mit Abstand größten Kostenfaktor darstellen. Dies resultiert vor allem aus dem hohen Aufwand für die Umringsvermessung. In Modell 3 reduziert sich zwar die Gebühr der Zuteilungsvermessung durch die geringe Anzahl von neu gebildeten Grundstücken, durch den hohen Aufwand an zu teilenden Grundstücken wird dies jedoch kompensiert (vgl. Anhang 2). Trotzdem ist das Modell 3 durch Einsparungen bei den Übernahmegebühren das günstigste Modell.

Bei der Grunderwerbsteuerermittlung tritt die vermutete Vergünstigung nicht ein, wenn man entsprechend Modell 1 nur kleinere gegenseitig zu tauschende Grundstücke in das Umlegungsverfahren mit einbezieht. Dies wirkt sich lediglich bei den Notarkosten aus, jedoch im Verhältnis zu den anderen Kosten in geringer Höhe.

6.2 Projekt 2 „Tondorf - T3“

6.2.1 Projektdarstellung

Wie das unter 5.1 beschriebene Verfahren ist auch das Projekt „Tondorf - T3“ ein weiteres Beispiel aus dem ländlichen Raum. Die gesamte Verfahrensfläche von 27.740 m² verteilt sich auf insgesamt 10 Beteiligte. Die Eigentümerstruktur geht aus der Bestandskarte (Abb. 17) hervor. Das Umlegungsgebiet deckt sich mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes. Lediglich das bereits bebaute und von der westlich gelegenen, bestehenden Erschließungsstraße aus erschlossene Flurstück Flur 9, Nr. 77 wurde nicht mit in das Umlegungsgebiet aufgenommen. Bis auf die beiden Flurstücke Flur 10, Nr. 70 und Flur 10, Nr. 146 sind nur vollständige Flurstücke von der Umlegung betroffen, so dass die zur Bildung des Umlegungsgebietes notwendige Umringsvermessung auf die Zerlegung dieser beiden Flurstücke beschränkt bleiben kann. Das Niveau der Grundstückswerte entspricht im Wesentlichen denen des Projektes 1. Markant ist der aus den Stammdaten ersichtliche sparsame Umgang mit öffentlichen Flächen. Das Verhandlungsergebnis ist in der Zuteilungskarte (Abb. 18) abgebildet.

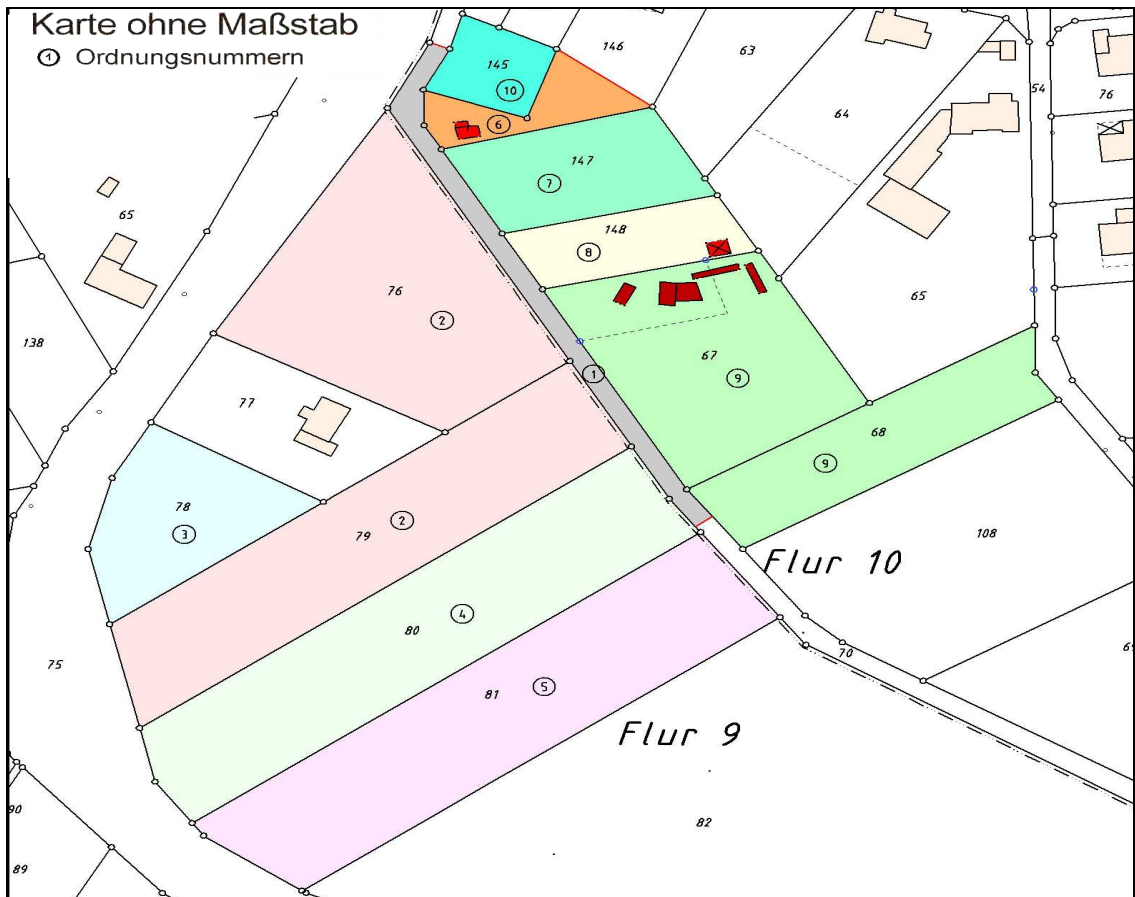


Abb. 17: Tondorf -T3- Bestandskarte

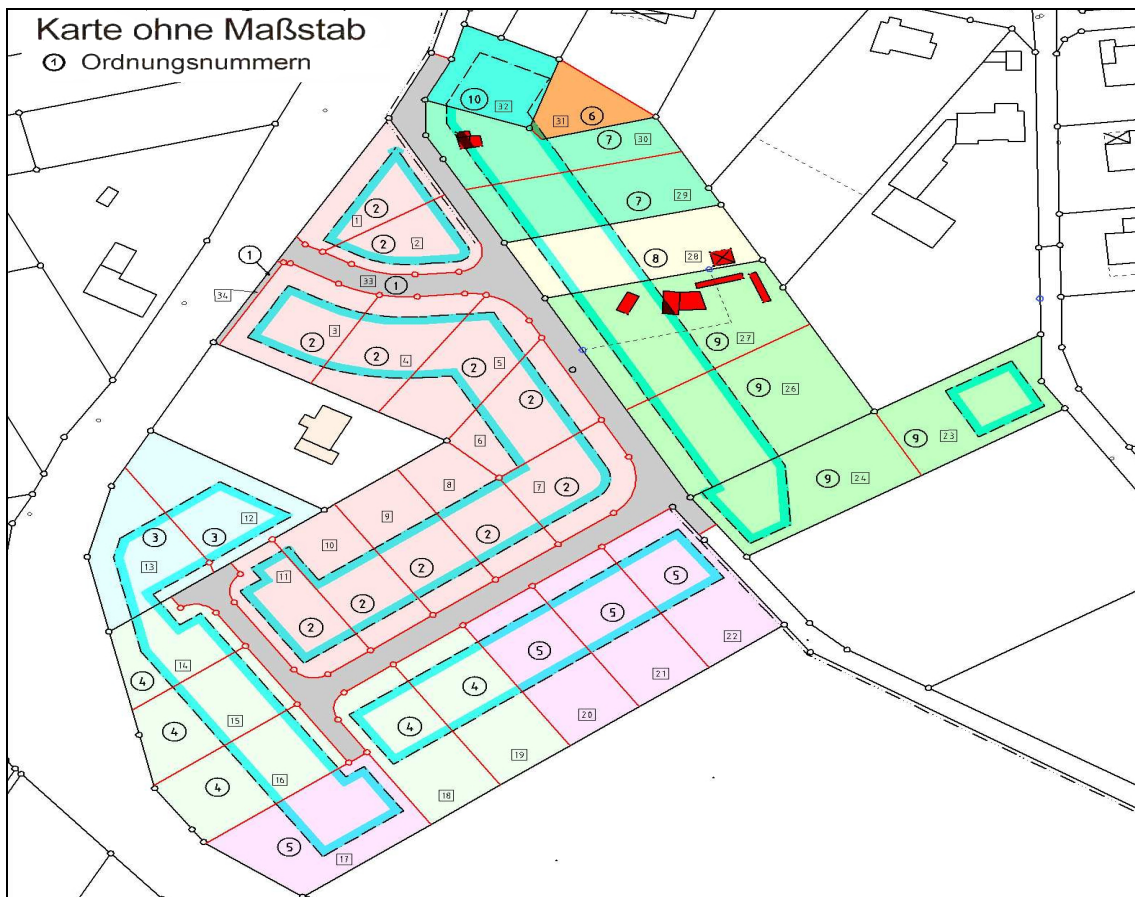


Abb. 18: Tondorf -T3- Zuteilungskarte mit überbaubaren Grundstücksflächen

| | |
|------------------------------------|-----------------------|
| Verfahrensfläche | 27.740 m ² |
| Örtliche Verkehrs- und Grünflächen | 2.455 m ² |
| Private Grünflächen | - |
| Nettobaulandfläche | 25.285 m ² |
| prozentualer Flächenabzug | 8,8500% |

| | |
|---|-------|
| Flächenabzug (unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Verkehrs- und Grünflächen) | 6,28% |
|---|-------|

| | |
|------------------|--------------|
| Vermögen der GbR | 707.370,00 € |
|------------------|--------------|

| | |
|---|------------------------|
| Einwurfswert | 16,41 €/m ² |
| Zuteilungswert | 18,00 €/m ² |
| Bodenrichtwert 1.1.1996 (Bedarfswertgrund- lage) | 30,68 €/m ² |
| Bedarfswert Brutorohbauland (Einbringung in die GbR) | 12,27 €/m ² |
| Bedarfswert Nettorohbauland (Übertragung aus der GbR) | 18,41 €/m ² |
| Bodenrichtwert 1.1.2004 | 48,00 €/m ² |
| erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land | 25,50 €/m ² |

| | |
|-----------------------------------|----|
| Anzahl der Eigentümer (EINWURF) | 10 |
| Anzahl der Eigentümer (ZUTEILUNG) | 10 |

| | |
|---|----------------------|
| nicht deckungsgleiche Flächen | 4.371 m ² |
| prozentualer Anteil an der Verfahrensfläche | 15,7570% |

Tab. 9: Tondorf -T3- Stammdaten

6.2.2 Zusammenfassung der Kostenberechnungen für das Projekt 2

Die Kosten für das Projekt 2 sind nachfolgend zusammengestellt:

| Kostenübersicht [€/m ² erschließungs- beitragspflichtiges baureifes Land] | Vertragsmodell 1 direkter Grundstücks- tausch | Vertragsmodell 2 temporäre GbR | Vertragsmodell 3 aufgelassene GbR |
|--|--|--|---|
| Vermessungskosten | 1,52 € | 1,52 € | 1,35 € |
| Übernahmegebühren | 0,32 € | 0,32 € | 0,24 € |
| Grunderwerbsteuer | 0,15 € | 0,08 € | 0,08 € |
| Notarkosten | 0,01 € | 0,03 € | 0,03 € |
| Flächenabzug | 1,44 € | 1,44 € | 1,44 € |
| GESAMT | 3,44 € | 3,39 € | 3,14 € |

Bei diesem Projekt sind die Unterschiede in den Vertragsmodellen deutlicher erkennbar. So beträgt die Kostendifferenz von Vertragsmodell 1 zu Vertragsmodell 3 ca. 9%. Dies entspricht indessen lediglich 0,30 €/m² bezogen auf das erschließungsbeitragspflichtige baureife Land des gesamten Umlegungsgebietes. Die Notarkosten und die Kosten der Grunderwerbsteuer sind bei diesem Niedrigpreisgebiet von untergeordneter Größenordnung.

6.3 Projekt 3 „Weidesheim - Gallierstraße / Alemannenstraße“

6.3.1 Projektdarstellung

Das Projekt 3 „Weidesheim - Gallierstraße / Alemannenstraße“ hat eine Verfahrensfläche von insgesamt 74.662 m² mit ursprünglich 14 Beteiligten. Die Bestandskarte (Abb. 19) gibt die Eigentümerstruktur zur Eingangssituation wieder. Sofort ersichtlich sind hierbei die bereits geordnet vorgefundenen Eigentumsverhältnisse. Diese entstanden aus dem in den siebziger Jahren durchgeführten Flurbereinigungsverfahren. Für den Planbereich wurde auf der Grundlage eines Bebauungsplanentwurfs und mittels eines für diesen Verfahrensbereich vereinbarten besonderen Flächenabzuges seitens der Flurbereinigungsbehörde eine Neuordnung durchgeführt. Nach Neuordnung wurde die Bauleitplanung jedoch aufgrund der zwischenzeitlichen kommunalen Neugliederung von der neuen Gemeinde nicht zur Rechtskraft gebracht. Auf Anregung der Eigentümer wurde 2001 mit Hilfe eines Erschließungsträgers die Bauleitplanung erneut eingeleitet. Nach eingehender Prüfung zeigte sich allerdings, dass eine Entwicklung auf der Grundlage des alten Bebauungsplanentwurfes, mit den überdimensionierten öffentlichen Flächen unwirtschaftlich und die Vermarktung der in dem Flurbereinigungsverfahren gebildeten zukünftigen Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von rund 1.000 m² nicht erfolgsversprechend war und somit einer Änderung bedurfte. Während der Planaufstellung des überarbeiteten Bebauungsplanes und den Umlegungsverhandlungen mit den Grundstückseigentümern gelang es dem Erschließungsträger, erhebliche Flächen im Verfahren aufzukaufen (Abb. 20, hellgelbe Flächen) und so die Zahl der Beteiligten auf 11 zu reduzieren. Der Grunderwerb hierzu erfolgt außerhalb der Umlegung und vor Abschluss des Umlegungsvertrages. Die bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen führten bei der Ermittlung der Umlegungskennziffern zu einem negativen Flächenabzug, d.h. zu einer Vergrößerung der Bauflächen. Für den der Gemeinde aus dieser Flächen-

abgabe zustehenden Anteil wurde ein Geldausgleich in Höhe des hälftigen Erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes vereinbart.

Aus der Stammdatentabelle (Tab. 10) können darüber hinaus alle weiteren wichtigen Kennziffern entnommen werden. Das Ergebnis der Umlegung ist in der Zuteilungskarte (Abb. 21) dargestellt.

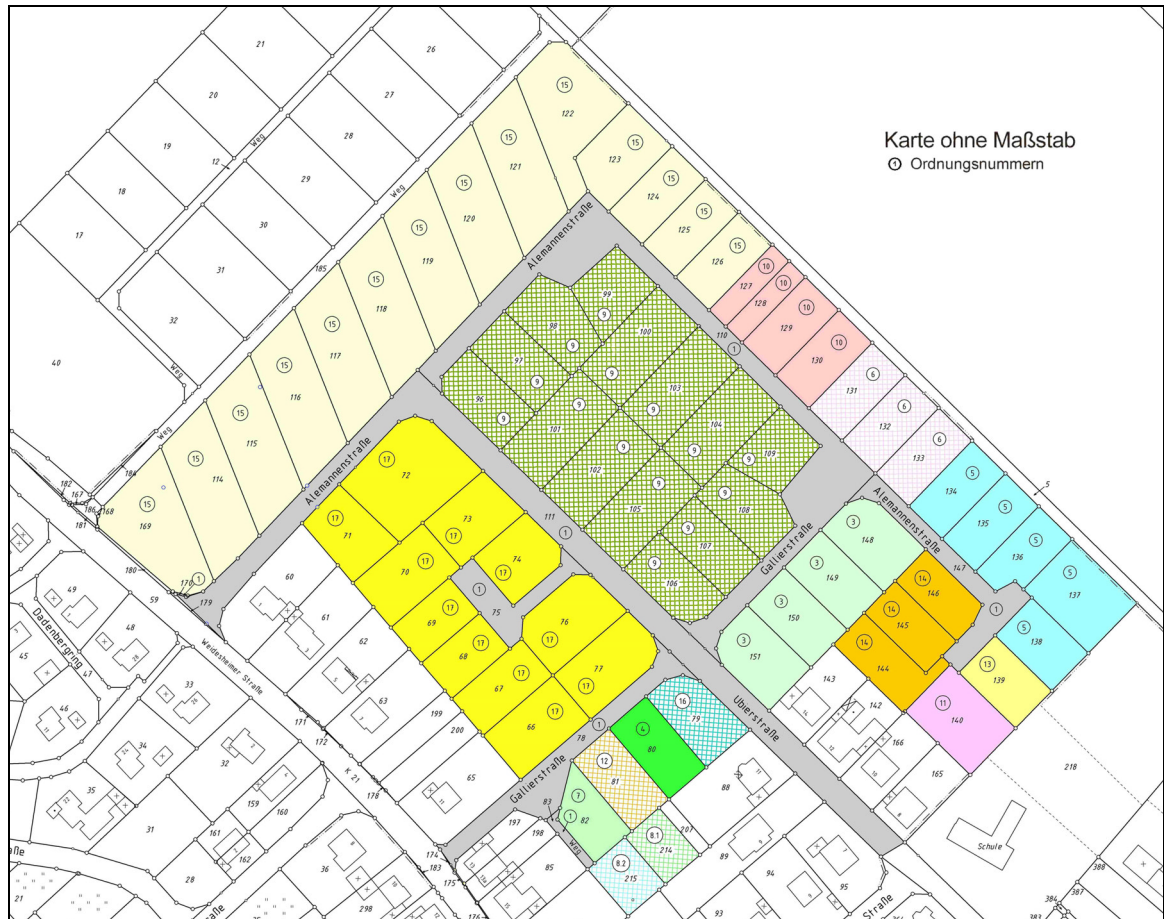


Abb. 19: Weidesheim -Gallierstraße / Alemannenstraße- Bestandskarte



Abb. 20: Weidesheim -Gallierstraße / Alemannenstraße- Bestandskarte nach Zwischenerwerb (hellgelb)

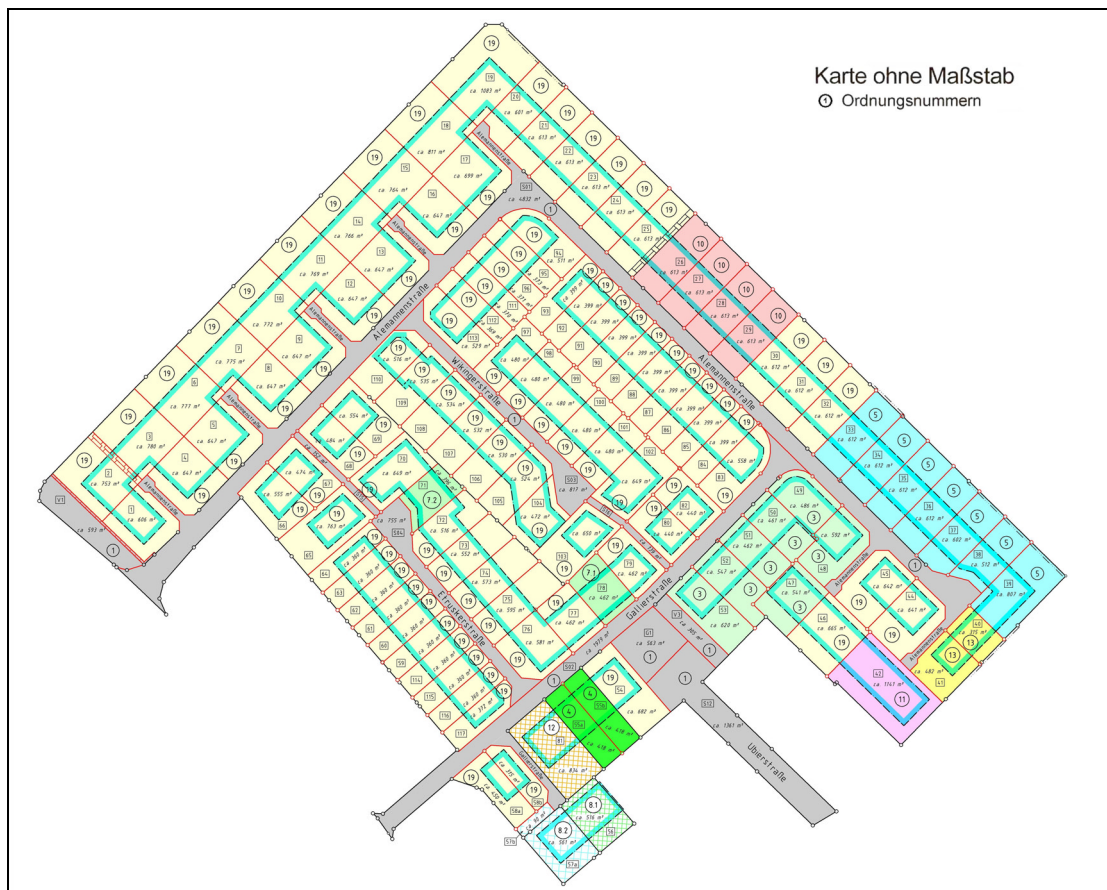


Abb. 21: Weidesheim -Gallierstraße / Alemannenstraße- Zuteilungskarte

| | |
|------------------------------------|-----------------------|
| Verfahrensfläche | 74.662 m ² |
| Örtliche Verkehrs- und Grünflächen | 11.490 m ² |
| Private Grünflächen | - |
| Nettobaulandfläche | 63.172 m ² |
| prozentualer Flächenabzug | 0,0000% |

| | |
|--|---|
| Flächenabzug (unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Verkehrs - und Grünflächen) | - |
|--|---|

| | |
|------------------|----------------|
| Vermögen der GbR | 3.385.921,70 € |
|------------------|----------------|

| | |
|---|------------------------|
| Einwurfswert | 32,15 €/m ² |
| Zuteilungswert | 38,00 €/m ² |
| Bodenrichtwert 1.1.1996 (Bedarfswertgrund- lage) | 61,36 €/m ² |
| Bedarfswert Brutorohbauland (Einbringung in die GbR) | 24,54 €/m ² |
| Bedarfswert Nettorohbauland (Übertragung aus der GbR) | 36,81 €/m ² |
| Bodenrichtwert 1.1.2004 | 85,00 €/m ² |
| erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land | 45,35 €/m ² |

| | |
|-----------------------------------|----|
| Anzahl der Eigentümer (EINWURF) | 14 |
| Anzahl der Eigentümer (ZUTEILUNG) | 11 |

| | |
|---|----------------------|
| nicht deckungsgleiche Flächen | 8.157 m ² |
| prozentualer Anteil an der Verfahrensfläche | 10,9252% |

Tab. 10: Weidesheim - Gallierstraße / Alemannenstraße- Stammdaten

6.3.2 Zusammenfassung der Kostenberechnungen für das Projekt 3

Die Kostenberechnung für das Projekt 3 führt zu folgenden Ergebnissen:

| Kostenübersicht [€/m ² erschließungs- beitragspflichtiges baureifes Land] | Vertragsmodell 1 direkter Grundstücks- tausch | Vertragsmodell 2 temporäre GbR | Vertragsmodell 3 aufgelassene GbR |
|--|--|--|---|
| Vermessungskosten | 2,92 € | 2,92 € | 1,65 € |
| Übernahmegebühren | 0,54 € | 0,54 € | 0,33 € |
| Grunderwerbsteuer | 0,20 € | 0,06 € | 0,06 € |
| Notarkosten | 0,01 € | 0,13 € | 0,13 € |
| Flächenabzug | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| GESAMT | 3,67 € | 3,65 € | 2,17 € |

Die Umringsgrenze des Umlegungsgebietes wird durch vorhandene Flurstücke gebildet. Eine Umringsvermessung war deshalb nicht erforderlich. Dieser Umstand und die Vermeidung einer großen Anzahl von Splissgrundstücken bevorteilt das Vertragsmodell 3. Bei Vertragsmodell 1 und 2 ist die Anzahl der neu entstehenden Flurstücke um ca. 150 höher. Der Erwerb eines großen Anteils des Baugebietes durch einen Investor führt zu einer merklich höheren Notargebühr, da das höchstwertig eingeworfene Grundstück (Grundstücke des Investors) ca. 2/3 der Fläche des Baugebietes beträgt. Die Kostenersparung von Vertragsmodell 3 gegenüber den Vertragsmodellen 1 und 2 beträgt 40%.

6.4 Projekt 4 „Blankenheim - Am Schlatherberg“

6.4.1 Projektdarstellung

Das Projekt 4 „Blankenheim - Am Schlatherberg“ wurde mittels privater Baulandentwicklung entsprechend Abschnitt 2.1 als Entwicklung durch einen Erschließungsträger mit Zwischenerwerb durch die Gemeinde (Kombination der Organisationsmodelle 2 und 3 der Baulandentwicklung) begonnen. Hierbei gelang es der Gemeinde durch Ankauf die Anzahl der Eigentümer von ursprünglich 11 auf 6 zu reduzieren. Die Entwicklung ist in den Abbildungen 22 bis 24 dargestellt. Eine Umringsvermessung war nicht erforderlich. Der Flächenabzug liegt bei 15% und ist daher noch als günstig anzusehen. Eine Besonderheit bei diesem Verfahren ist die Abfindung der Ordnungsnummer 5 durch zwei vollerschlossene Grundstücke.

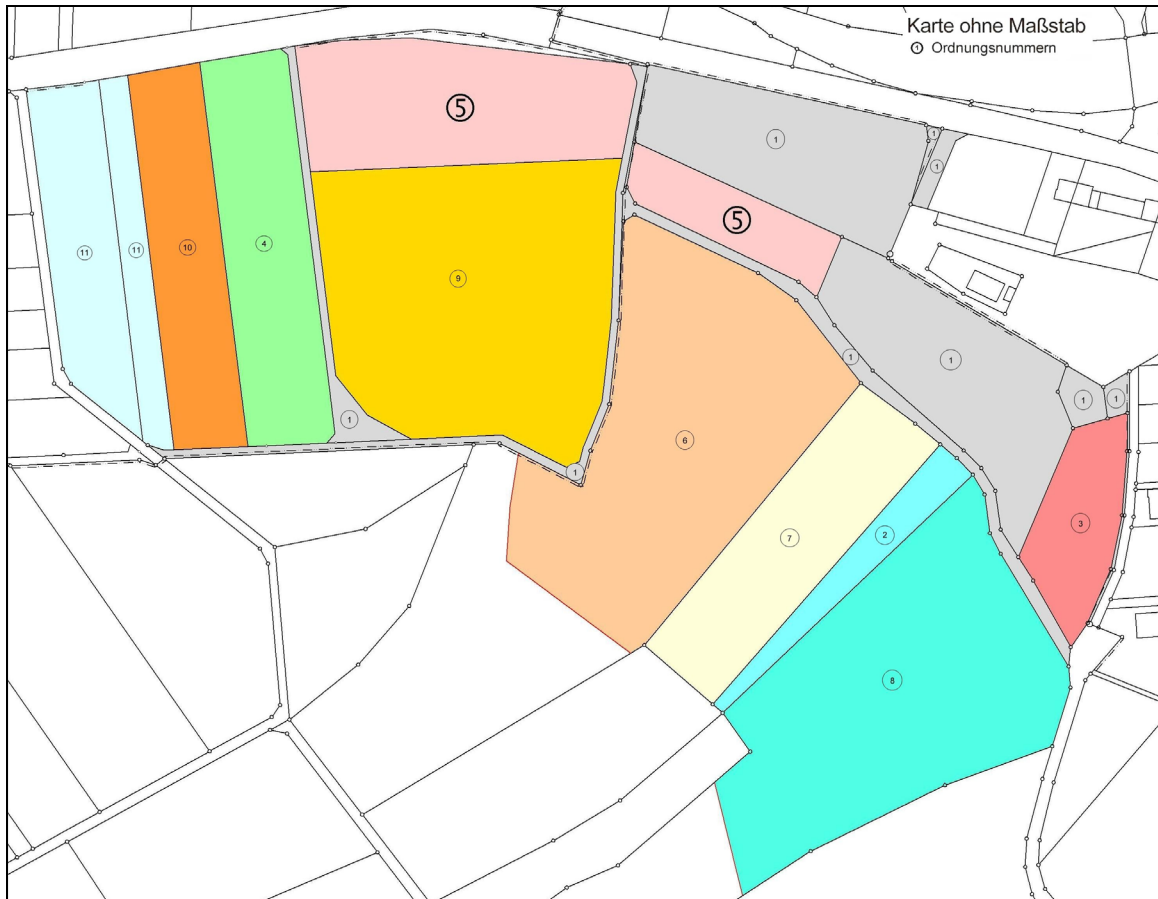


Abb. 22: Blankenheim -Schlatherberg- Bestandskarte

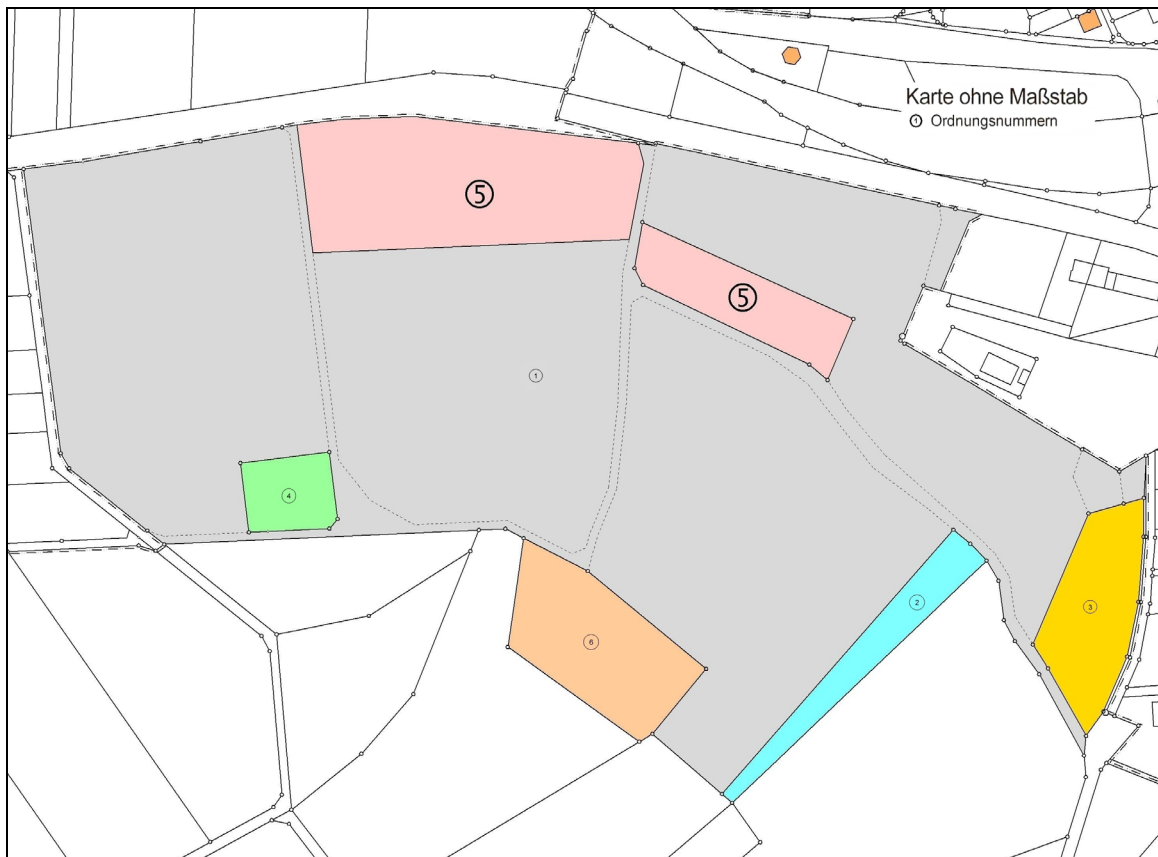


Abb. 23: Blankenheim -Schlatherberg- Bestandskarte nach dem Zwischenerwerb

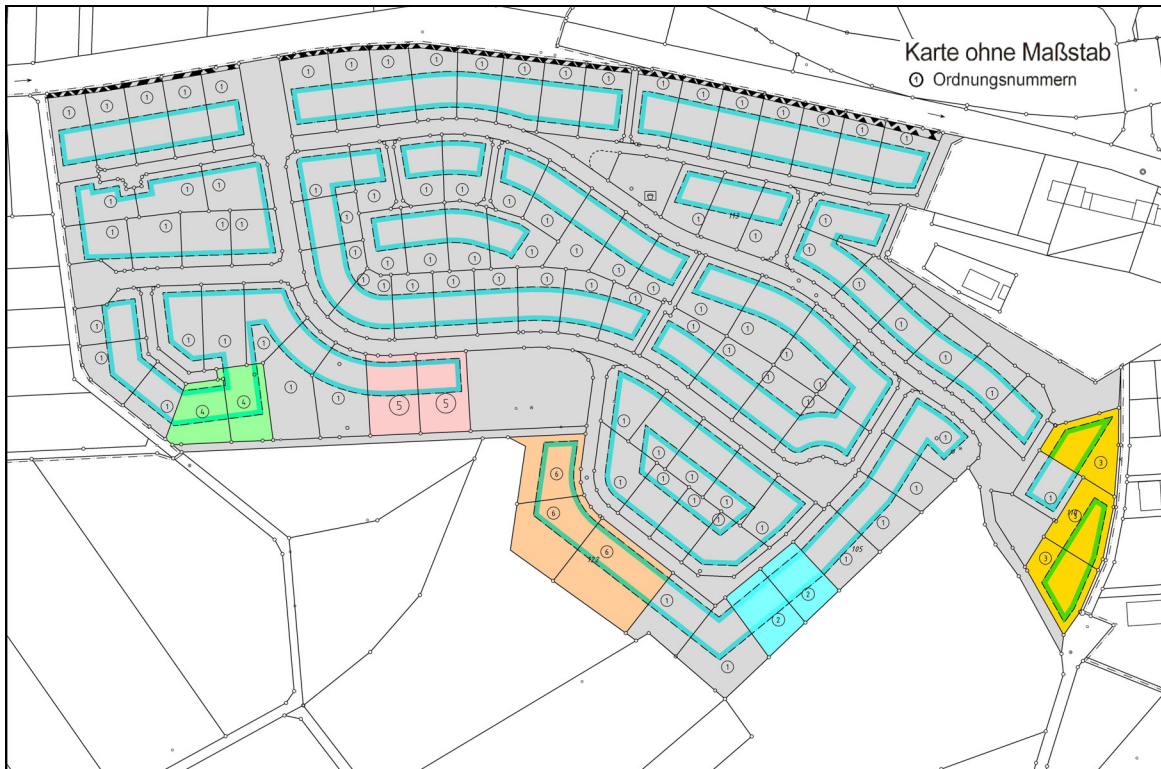


Abb. 24: Blankenheim -Schlatherberg- Zuteilungskarte

| | |
|------------------------------------|-----------------------|
| Verfahrensfläche | 84.986 m ² |
| Örtliche Verkehrs- und Grünflächen | 16.797 m ² |
| Private Grünflächen | - |
| Nettobaulandfläche | 68.189 m ² |
| prozentualer Flächenabzug | 19,7644% |

| | |
|--|--------|
| Flächenabzug (unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Verkehrs - und Grünflächen) | 14,93% |
|--|--------|

| | |
|------------------|----------------|
| Vermögen der GbR | 1.287.537,90 € |
|------------------|----------------|

| | |
|---|------------------------|
| Einwurfswert | 7,22 €/m ² |
| Zuteilungswert | 9,00 €/m ² |
| Bodenrichtwert 1.1.1996 (Bedarfswertgrund- lage) | 35,79 €/m ² |
| Bedarfswert Brutorohbauland (Einbringung in die GbR) | 14,32 €/m ² |
| Bedarfswert Nettorohbauland (Übertragung aus der GbR) | 21,47 €/m ² |
| Bodenrichtwert 1.1.2004 | 45,00 €/m ² |
| erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land | 15,15 €/m ² |

| | |
|-----------------------------------|---|
| Anzahl der Eigentümer (EINWURF) | 6 |
| Anzahl der Eigentümer (ZUTEILUNG) | 6 |

| | |
|---|-----------------------|
| nicht deckungsgleiche Flächen | 15.649 m ² |
| prozentualer Anteil an der Verfahrensfläche | 18,4136% |

Tab. 11: Blankenheim -Schlatherberg- Stammdaten

6.4.2 Zusammenfassung der Kostenberechnungen für das Projekt 4

Die nachfolgend dargestellte Kostenübersicht lässt auch bei diesem Projekt das Modell 3 als das günstigste erkennen.

| Kostenübersicht [€/m ² erschließungs- beitragspflichtiges baureifes Land] | Vertragsmodell 1 direkter Grundstücks- tausch | Vertragsmodell 2 temporäre GbR | Vertragsmodell 3 aufgelassene GbR |
|--|--|--|---|
| Vermessungskosten | 1,83 € | 1,83 € | 1,51 € |
| Übernahmegebühren | 0,40 € | 0,40 € | 0,29 € |
| Grunderwerbsteuer | 0,12 € | 0,12 € | 0,12 € |
| Notarkosten | 0,01 € | 0,04 € | 0,04 € |
| Flächenabzug | 1,40 € | 1,40 € | 1,40 € |
| GESAMT | 3,76 € | 3,79 € | 3,36 € |

Zu beachten ist bei der Grunderwerbsteuer die Auswirkung der Abfindung von Ordnungsnummer 5 durch zwei voll erschlossene Grundstücke.

Dies erhöht den Anteil der disgruerten Fläche und somit die Grunderwerbsteuer beim Erwerber Gemeinde und ebenso die Bemessungsgrundlage und daher die Grunderwerbsteuer bei Ordnungsnummer 5. Mehr als 50% der gesamten Grunderwerbsteuer bei Projekt 4 werden durch diesen Tausch ausgelöst. Die gesamte Grunderwerbsteuerberechnung für Projekt 4 ist in Anhang 4 (S. 134) dargestellt. Derartige Regelungen sind also für die Höhe der Grunderwerbsteuer außerordentlich bedeutsam.

6.5 Projekt 5 „Hennef - Geisbach“

6.5.1 Projektdarstellung

Das Projekt 5 „Hennef - Geisbach“ hat eine Verfahrensfläche von 76.635 m², welche sich über 12 Beteiligte verteilt (vgl. Abb. 25). Größter Eigentümer ist ein städtischer Eigenbetrieb. Aufgrund der günstigen Lage im Stadtrandgebiet sind entsprechend hohe Bodenwerte zu erzielen. Details zu den Werten sind in der Stammdatentabelle (Tab. 12) aufgeführt. Aufgrund der guten Nachfragesituation und durch die Möglichkeit auch nach der Bodenordnung einen höheren Gewinn zu erzielen, fand ein Zwischenerwerb nicht statt. Der Flächenabzug ist mit rund 22% dem gehobenen Segment zuzuordnen. Im östlichen Verfahrensgebiet erfolgten aufgrund der Vorgaben der Bauleitplanung für die Umringsvermessung Zerlegungen größeren Umfangs.

Ansonsten bedurfte es lediglich der Zerlegung von einzelnen Straßenflurstücken. Das Erörterungsergebnis mit den Eigentümern ist in der Zuteilungskarte (Abb. 26) dargestellt. Mit Einhaltung der Zuteilungsgrundsätze entsprechend § 59 BauGB konnte der Anteil der disgruerten Fläche auf 18% gehalten werden. Bebauungsplan und Zuteilungsplan wurden in diesem Projekt in besonders enger Abstimmung mit den Eigentümern, teilweise schon für konkrete Bauvorhaben, entwickelt (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan soll nach der Rechtsprechung die Möglichkeiten der Bodenordnung berücksichtigen.²⁶⁵

²⁶⁵ Wendehammer-Urteil, BGH v. 11.11.1976, -III ZR 114/75-, NJW 1977, S. 388.

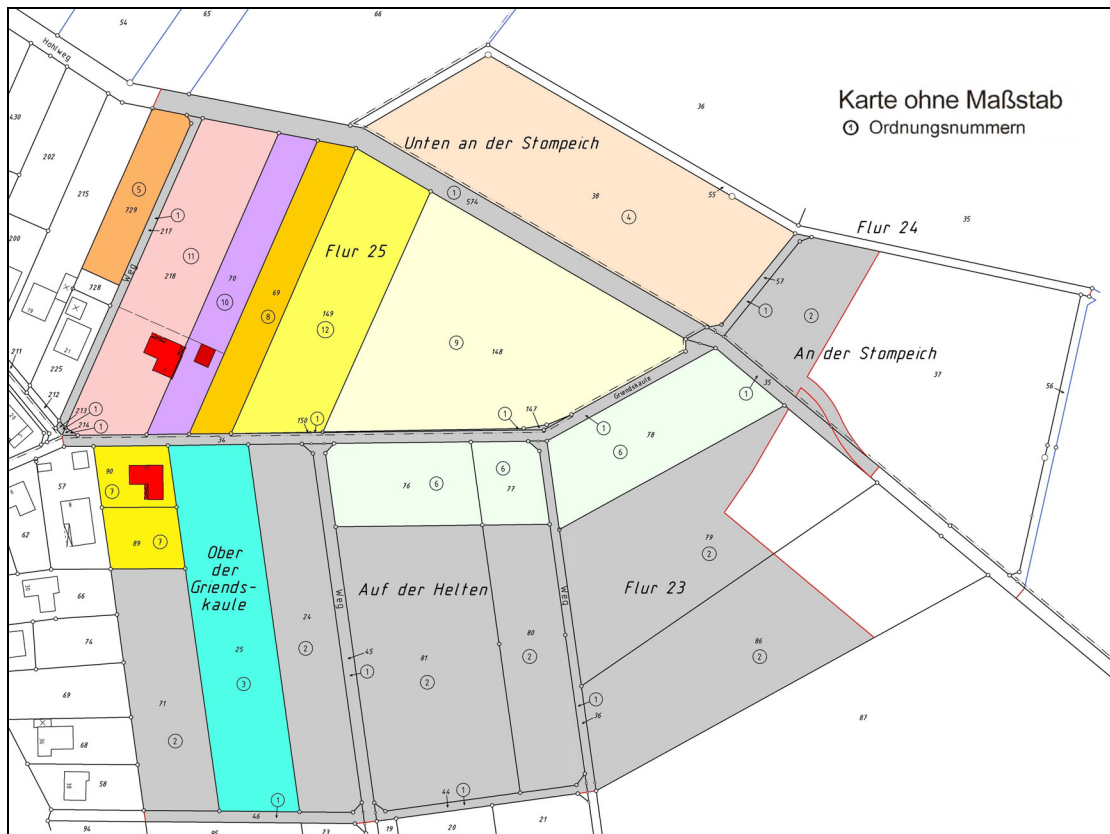


Abb. 25: Hennef -Geisbach- Bestandskarte

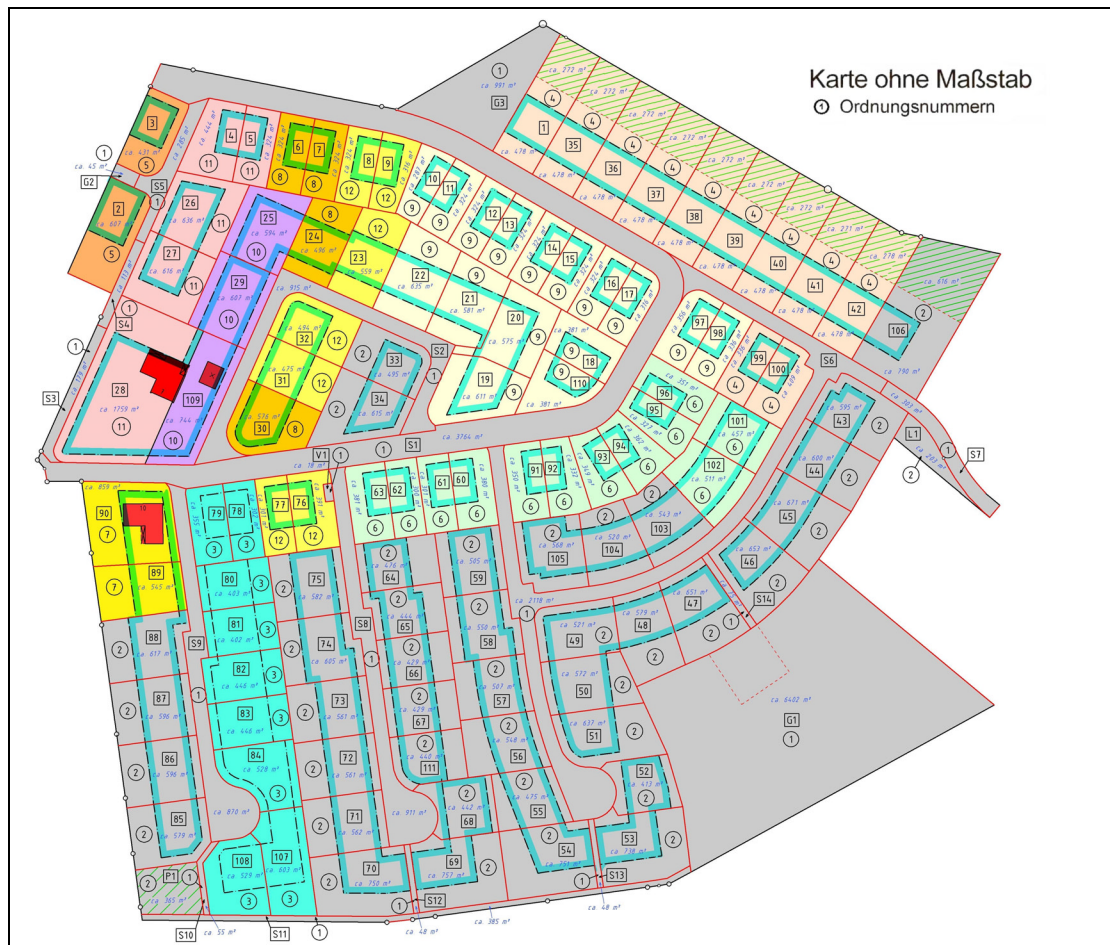


Abb. 26: Hennef -Geisbach- Zuteilungskarte

| | |
|------------------------------------|-----------------------|
| Verfahrensfläche | 76.635 m ² |
| Örtliche Verkehrs- und Grünflächen | 17.508 m ² |
| Private Grünflächen | - |
| Nettobaulandfläche | 59.127 m ² |
| prozentualer Flächenabzug | 22,8460% |

| | |
|--|--------|
| Flächenabzug (unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Verkehrs - und Grünflächen) | 21,44% |
|--|--------|

| | |
|------------------|-----------------|
| Vermögen der GbR | 10.575.630,00 € |
|------------------|-----------------|

| | |
|---|-------------------------|
| Einwurfswert | 91,04 €/m ² |
| Zuteilungswert | 118,00 €/m ² |
| Bodenrichtwert 1.1.1996 (Bedarfswertgrund- lage) | 117,60 €/m ² |
| Bedarfswert Brutorohbauland (Einbringung in die GbR) | 47,04 €/m ² |
| Bedarfswert Nettorohbauland (Übertragung aus der GbR) | 70,56 €/m ² |
| Bodenrichtwert 1.1.2004 | 184,00 €/m ² |
| erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land | 138,00 €/m ² |

| | |
|-----------------------------------|----|
| Anzahl der Eigentümer (EINWURF) | 12 |
| Anzahl der Eigentümer (ZUTEILUNG) | 12 |

| | |
|---|-----------------------|
| nicht deckungsgleiche Flächen | 12.809 m ² |
| prozentualer Anteil an der Verfahrensfläche | 16,7143% |

Tab. 12: Hennef -Geisbach- Stammdaten

6.5.2 Zusammenfassung der Kostenberechnungen für das Projekt 5

Der höhere Grundstückswert in Projekt 5 verdeutlicht die Auswirkungen bei der Auswahl des Vertragsmodells. Die Grunderwerbsteuer ist beim direkten Grundstückstausch fast doppelt so hoch wie bei den Vertragsmodellen 2 und 3. Dies kann durch die günstigere Notargebühr nicht kompensiert werden. Die Differenz der Kosten zwischen Vertragsmodell 1 und 3 beträgt bei Projekt 5 ca. 90.000 €, d.h. ca. 1,50 €/m² erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land. Die gesamte Kostenübersicht ist nachfolgend dargestellt.

| Kostenübersicht [€/m ² erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land] | Vertragsmodell 1 direkter Grundstückstausch | Vertragsmodell 2 temporäre GbR | Vertragsmodell 3 aufgelassene GbR |
|--|---|--|---|
| Vermessungskosten | 3,27 € | 3,27 € | 2,39 € |
| Übernahmegebühren | 0,79 € | 0,79 € | 0,47 € |
| Grunderwerbsteuer | 1,05 € | 0,53 € | 0,53 € |
| Notarkosten | 0,03 € | 0,21 € | 0,21 € |
| Flächenabzug | 30,89 € | 30,89 € | 30,89 € |
| GESAMT | 36,03 € | 35,69 € | 34,49 € |

6.6 Projekt 6 „Gommersheim - Im Röder“

6.6.1 Projektdarstellung

Im sechsten Projekt „Gommersheim - Im Röder“ mit einer Verfahrensfläche von 71.324 m² sind insgesamt 31 Eigentümer beteiligt. Hinter den 31 Ordnungsnummern steht noch eine weitere Vielzahl von Miteigentümern. Die Eigentümerstruktur in dem Realteilungsgebiet kann der Abbildung 27 entnommen werden. Bestehende öffentliche Verkehrsflächen sind nur in untergeordnetem Umfang vorhanden. Der reine Flächenabzug ermittelt sich aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan auf ca. 26,6%. Darüber hinaus vereinbarte die Gemeinde mit den privaten Eigentümern, die ermittelten infrastrukturellen Folge-

kosten durch einen besonderen Flächenabzug in Höhe von 11% abzugelten. Somit ergab sich ein Flächenabzug in Höhe von 37,6%. Die Bodenwerte liegen bei diesem Verfahren im gehobenen Wertebereich (vgl. Tab. 13). Im Zuge der mit den Beteiligten geführten Erörterungsgespräche wurde ein Teil der Miteigentumsgemeinschaften aufgelöst. Die Abfindung erfolgte in Land, aber auch in Geld. Der im Umlenungsverfahren befindliche bebaute Teilbereich des Flurstücks 524 wurde vorab aus dem Verfahren ausgeschieden. Im Übrigen ist das Bebauungsplangebiet identisch mit dem Verfahrensgebiet der Umlenung.

Die Ergebnisse der Erörterungsgespräche sind in der Zuteilungskarte (Abb. 28) dargestellt.

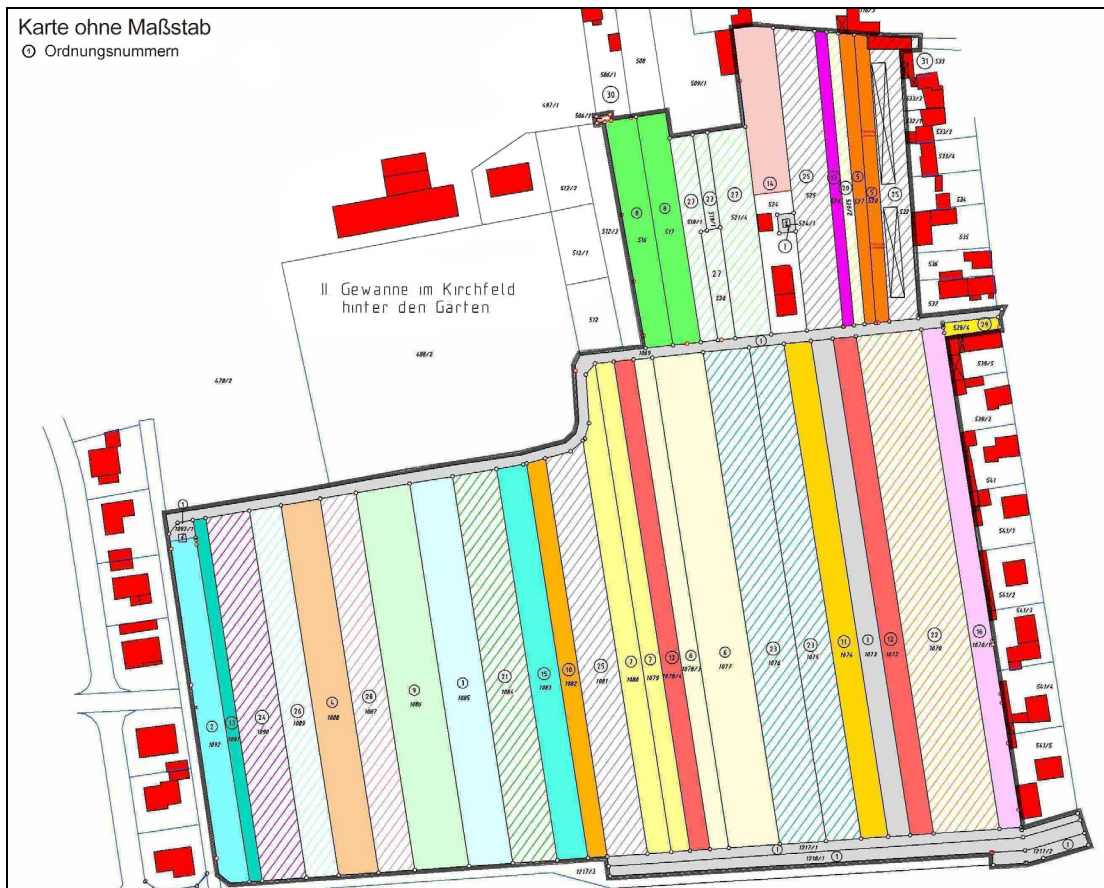


Abb. 27: Gomersheim -Im Röder- Bestandskarte

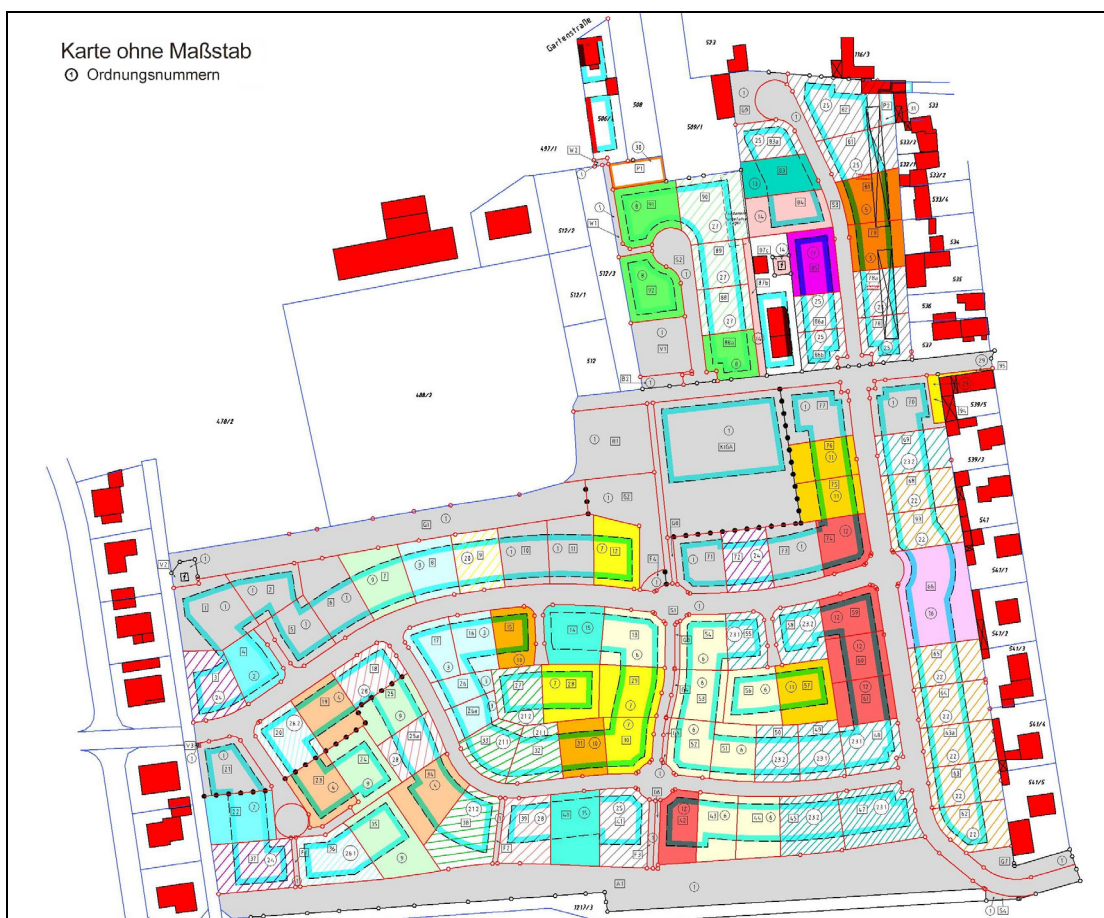


Abb. 28: Gomersheim -Im Röder- Zuteilungskarte

| | |
|------------------------------------|-----------------------|
| Verfahrensfläche | 71.324 m ² |
| Örtliche Verkehrs- und Grünflächen | 20.145 m ² |
| Private Grünflächen | 355 m ² |
| Nettobaulandfläche | 51.179 m ² |
| prozentualer Flächenabzug | 37,6087% |

| | |
|--|--------|
| Flächenabzug (unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Verkehrs - und Grünflächen) | 26,09% |
|--|--------|

| | |
|------------------|----------------|
| Vermögen der GbR | 6.775.780,00 € |
|------------------|----------------|

| | |
|---|-------------------------|
| Einwurfswert | 60,99 €/m ² |
| Zuteilungswert | 85,00 €/m ² |
| Bodenrichtwert 1.1.1996 (Bedarfswertgrund- lage) | 100,00 €/m ² |
| Bedarfswert Brutorohbauland (Einbringung in die GbR) | 40,00 €/m ² |
| Bedarfswert Nettorohbauland (Übertragung aus der GbR) | 60,00 €/m ² |
| Bodenrichtwert 1.1.2004 | 160,00 €/m ² |
| erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land | 95,00 €/m ² |

| | |
|-----------------------------------|----|
| Anzahl der Eigentümer (EINWURF) | 31 |
| Anzahl der Eigentümer (ZUTEILUNG) | 31 |

| | |
|---|-----------------------|
| nicht deckungsgleiche Flächen | 30.975 m ² |
| prozentualer Anteil an der Verfahrensfläche | 43,43% |

Tab. 13: Gommersheim -Im Röder- Stammdaten

6.6.2 Zusammenfassung der Kostenberechnungen für das Projekt 6

Die Struktur des Projektes 6 als Realteilungsgebiet hat beträchtliche Auswirkungen auf die Umlegungskosten. Bei den Vermessungskosten ist die Differenz der neu zu bildenden Grundstücke bei Vertragsmodell 1 und Vertragsmodell 2 **418** Grundstücke, bei Vertragsmodell 3 **143** Grundstücke Grundlage der beträchtlichen Kostendifferenz. Dies gilt ebenso für die Übernahmegebühren.

Die gesamte Kostenübersicht ist nachfolgend dargestellt.

| Kostenübersicht [€/m ² erschließungs- beitragspflichtiges baureifes Land] | Vertragsmodell 1 direkter Grundstücks- tausch | Vertragsmodell 2 temporäre GbR | Vertragsmodell 3 aufgelassene GbR |
|--|--|--|---|
| Vermessungskosten | 5,35 € | 5,35 € | 2,61 € |
| Übernahmegebühren | 1,41 € | 1,41 € | 0,55 € |
| Grunderwerbsteuer | 2,01 € | 1,54 € | 1,54 € |
| Notarkosten | 0,03 € | 0,03 € | 0,03 € |
| Flächenabzug | 22,03 € | 22,03 € | 22,03 € |
| GESAMT | 30,83 € | 30,36 € | 26,76 € |

Bei der Grunderwerbsteuer sind die Struktur der Altgrundstücke, der hohe Anteil der Flächen nach § 55 (2) BauGB und die Folgekostenregelung von zusätzlich 11% Flächenabzug Grund für den hohen Anteil an disgruenten Flächen von 43% und somit einem hohen Anteil an Grunderwerbsteuer. Die Vertragsmodelle 1 und 2 sind unabhängig von den Kosten wegen des beträchtlichen Aufwandes bei der Vermessung, der Vorbereitung der Notarverträge und der Umsetzung in Kataster und Grundbuch nicht mehr praktikabel.

7. Analyse der Kostenparameter

Nachfolgend sollen nun die wichtigsten Kostenparameter der privaten Umlegung, d.h. die Vermessungskosten, die Kosten für die Übernahme der Vermessung in das Liegenschaftskataster, die Grunderwerbsteuer und die Notarkosten auf der Grundlage der untersuchten Projekte analysiert und in ihrer Auswirkung dargestellt werden.

7.1 Vermessungskosten

Wie in Abschnitt 4 bereits erläutert wurde, ist die Höhe der Vermessungskosten grundsätzlich abhängig von der Länge der zu untersuchenden alten Grenze, dem Richtwert des Grundstücks sowie der Anzahl und der Fläche der neu zu bildenden Grundstücke. Diese Parameter sind abhängig von der Wahl des Vertragsmodells, der Eigentümerstruktur und dem Zuteilungsentwurf.

Einfluss des Vertragsmodells auf die Vermessungskosten

Die Vermessungskosten werden bei den Vertragsmodellen im Wesentlichen durch die Anzahl der entstehenden Grundstücke beeinflusst. Außer bei Projekt 1 (Altes Pastorat), bei welchem im Modell 3 durch umfangreiche Teilungsvermessungen am Umring besonders hohe Vermessungskosten entstanden sind, ist dieses Modell 3 mit Abstand das kostengünstigste. Der Umstand, dass bei Modell 3 zwei organisatorisch getrennte Vermessungen durchgeführt werden müssen, nämlich die Umrings- und die Zuteilungsvermessung, wird durch das Einsparen von neu zu bildenden Grundstücken durch die Vereinigung der Altgrundstücke mehr als kompensiert (vgl. Abb. 29).

Vertragsmodell

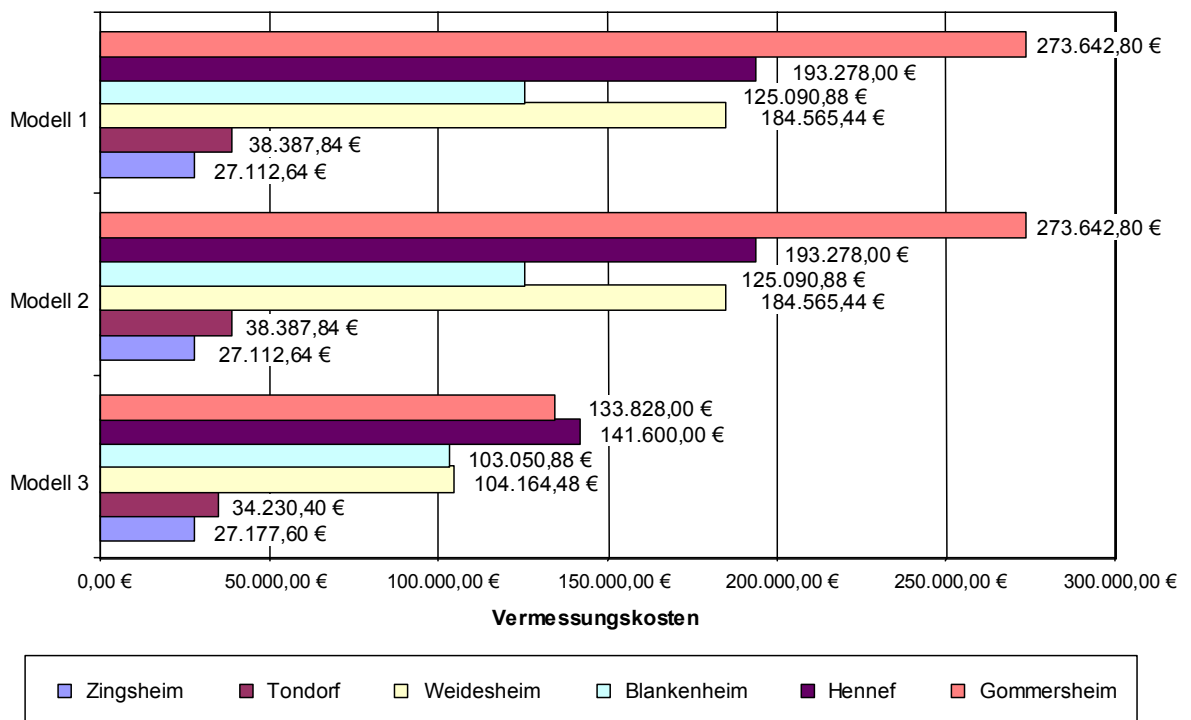


Abb. 29: Einfluss des Vertragsmodells auf die Vermessungskosten

Einfluss der Eigentümerstruktur

Die Eigentümerstruktur ist maßgebend für die Anzahl der neu entstehenden Grundstücksteile. Sie wirkt sich jedoch nur bei den Modellen 1 und 2 aus, da bei Modell 3 die Gesamtheit aller Grundstücke vereinigt wird.

Einfluss des Zuteilungsentwurfes

Der Zuteilungsentwurf hat ebenfalls erheblichen Einfluss auf die Anzahl der neu zu bildenden Grundstücke. Durch die Verschneidung mit den Altgrundstücken bestimmt sich die Anzahl der neu zu bildenden Grundstücke für die Vertragsmodelle 1 und 2. Für Vertragsmodell 3 ist nur der Zuteilungsentwurf für die Bestimmung der Anzahl der Grundstücke maßgebend.

Einfluss des Grundstückswertes

Um den Einfluss des Grundstückswertes auf die Vermessungskosten zu untersuchen, wurden die Vermessungsgebühren aller Projekte mit steigenden Richtwerten durchgerechnet. Wie aus Abbildung 30 in Verbindung mit der Tarifstelle 4.1.4 VermGebT (vgl. Tabelle 3) ersichtlich ist, ändert sich die Vermessungsgebühr nur bei entsprechenden Bodenrichtwertsprüngen (in Abb. 30 dargestellt bei Überschreiten der Bodenrichtwerten von 100 € und 250 €). Zwischen diesen Werten ist die Gebührenhöhe vom Richtwert unabhängig. Die Gebührenhöhe der Vermessungskosten ist also nur bedingt von der Höhe des Bodenrichtwertes abhängig (vgl. Abb. 30 und 31).

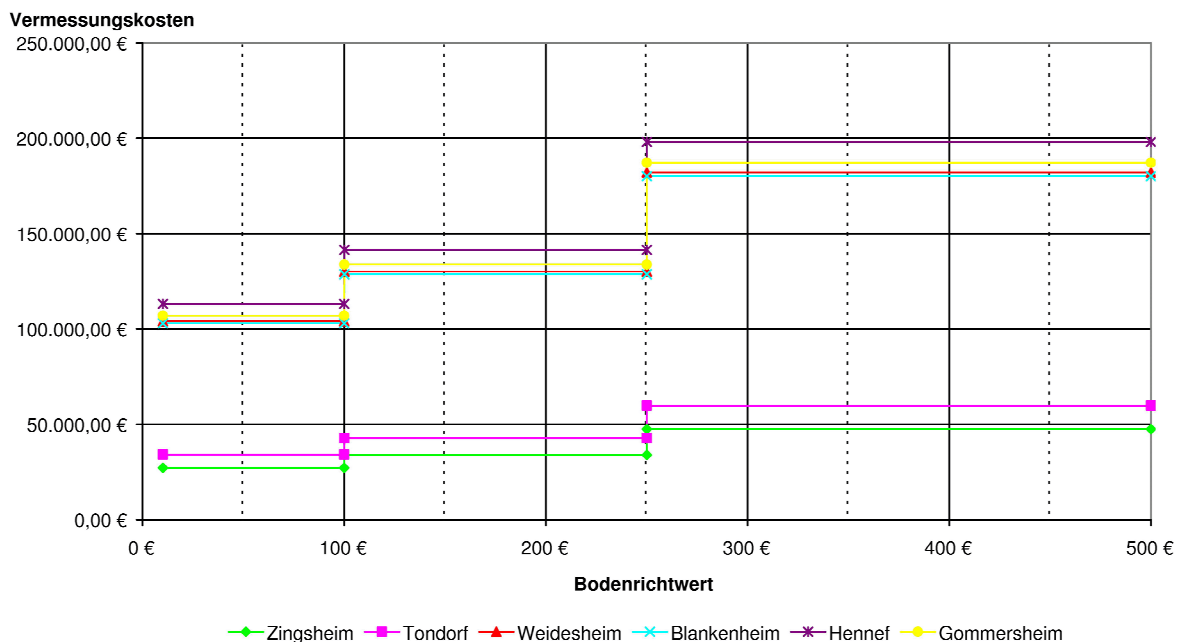


Abb. 30: Entwicklung der Vermessungskosten in Modell 3

**erschließungsbeitragspflichtiges
baureifes Land**

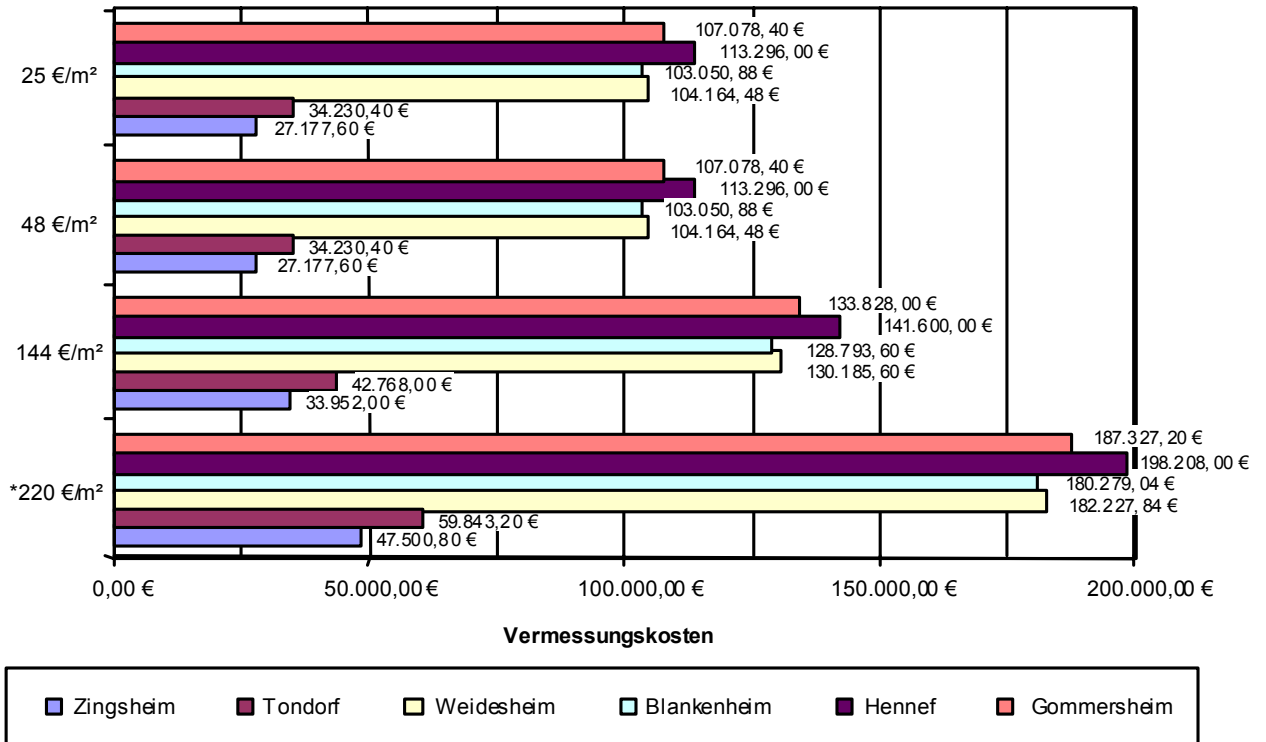


Abb. 31: Einfluss des Grundstückswertes auf die Vermessungskosten am Beispiel des Modells 3
(* = mit Erschließungskosten > 250,- €/m²)

7.2 Übernahmegebühren

Die Übernahmegebühren sind in den Parametern „Richtwert“ und „Fläche“ mit denen der Vermessungskosten identisch. Deshalb gelten die vorgehenden Ausführungen auch für die Übernahmegebühren. Der Einfluss des Vertragsmodells auf die Übernahmegebühren ist aus Abbildung 32, der Einfluss des Richtwertes aus Abbildung 33 ersichtlich. Auch bei den Übernahmegebühren ist wie aus der Abbildung 32 ersichtlich, das Vertragsmodell 3 eindeutig das günstigste.

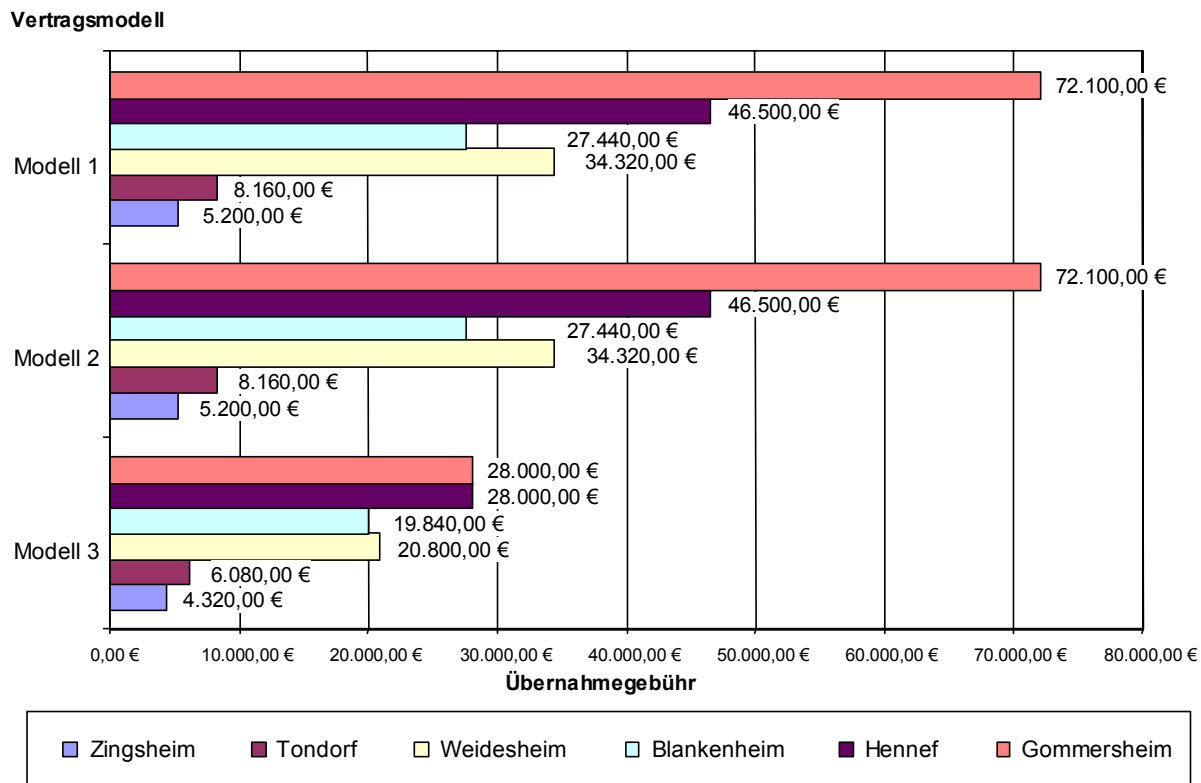


Abb. 32: Einfluss des Vertragsmodells auf die Übernahmegebühr

**erschließungsbeitragspflichtiges
baureifes Land**

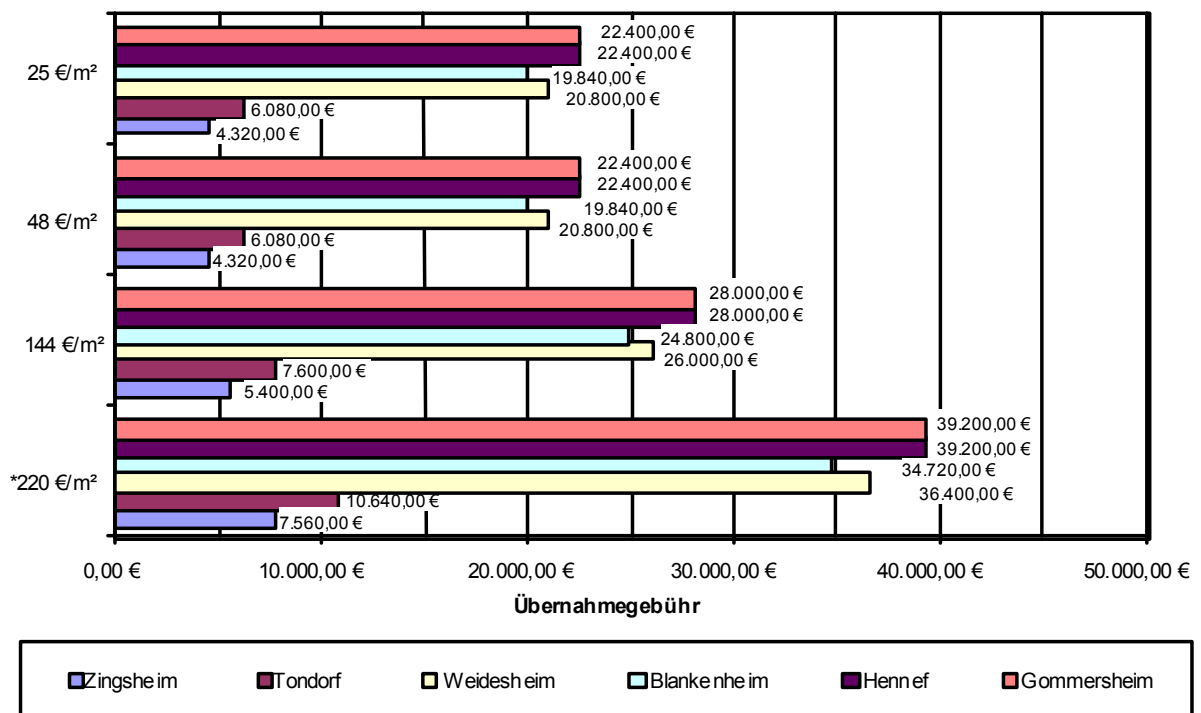


Abb. 33: Einfluss des Grundstückswertes auf die Übernahmegebühr am Beispiel des Modells 3 (* = mit Erschließungskosten > 250,- €/m²)

7.3 Grunderwerbsteuern

Die Parameter und ihre Auswirkungen der Grunderwerbsteuer auf die private Umlegung sind komplex. Diese sollen nachfolgend untersucht werden.

Einfluss des Vertragsmodells

Die Grunderwerbsteuer ist in den Vertragsmodellen 2 und 3 identisch, da beide Modelle der Steuervergünstigung gemäß § 5ff. GrEStG unterliegen. Zwar wird bei Modell 1 nur der Wert kleiner zu tauschender Nachbargrundstücke der Grunderwerbsteuerberechnung zugrunde gelegt, ohne die o.g. Steuervergünstigung bleiben die Modelle 2 und 3 trotzdem die günstigeren. Der Einfluss des Vertragsmodells auf die Grunderwerbsteuer der sechs Projekte zeigt Abbildung 34.

Vertragsmodell

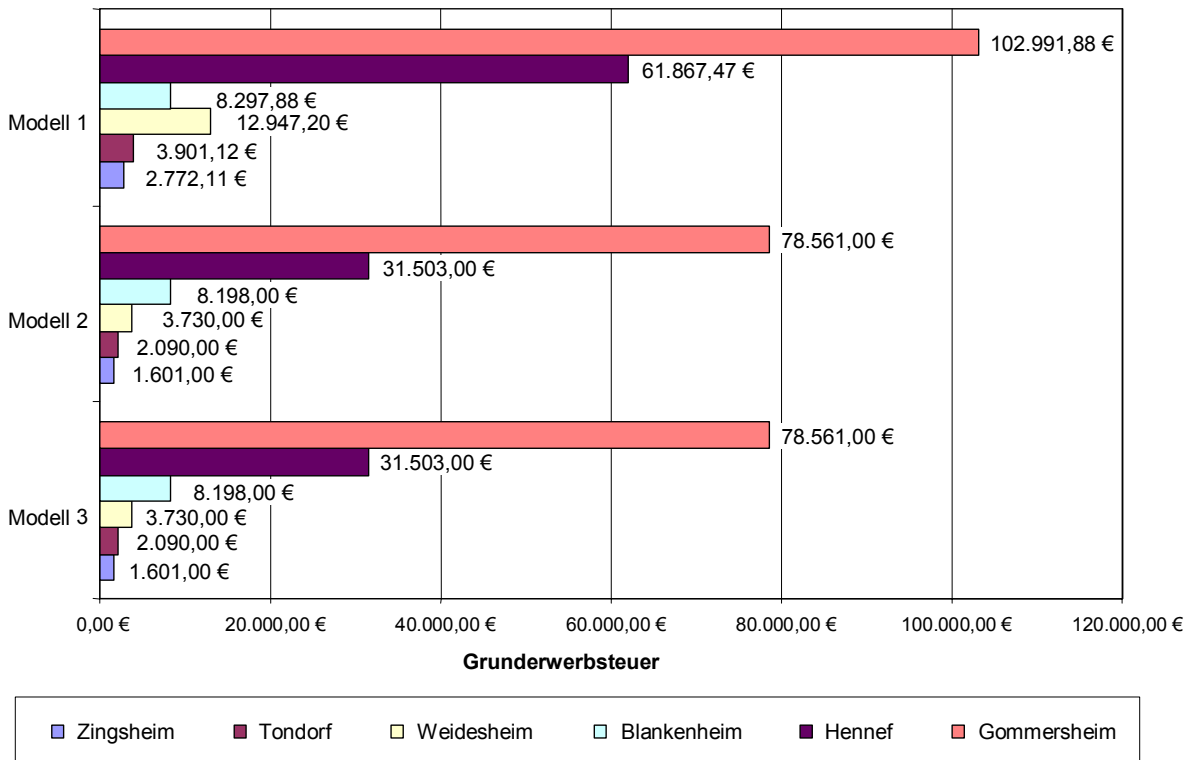


Abb. 34: Einfluss des Vertragsmodells auf die Gründerwerbsteuer

Einfluss der disgruerten Flächen

Wie in den Erläuterungen in Abschnitt 4.7, der Berechnung von Projekt 1 (Beispielrechnung siehe Tabelle 7) und im Anhang 3 dargelegt ist, bezieht sich die Gründerwerbsteuer **im Wesentlichen** auf die disgruerten Flächen. Diese sind von verschiedenen Parametern abhängig:

1. von der Eigentümerstruktur

Ein Vergleich von Eigentümerstruktur und Festlegungen des Bebauungsplanes, lässt erkennen, ob auf den Einwurfsflächen auch bebaubare Zuteilungsgrundstücke realisiert werden können. Wie z.B. aus dem Projekt „Gommersheim“ erkennbar ist, kann aus keinem der Einwurfgrundstücken ein einziges bebaubares Grundstück gebildet werden. Dies führt zu einem hohen Anteil der disgruerten Flächen.

2. von der Anzahl der Eigentümer

Bei vielen Eigentümern müssen viele neue bebaubare Grundstücksblöcke gebildet werden. Auch hiervon ist die Höhe der disgruerten Fläche abhängig. Gleichzeitig wirkt sich die Regelung § 3 (1) GrEStG aus, bei der eine Bemessungsgrundlage von mindestens 2.500 € gegeben sein muss.

3. vom Anteil der örtlichen Verkehrs- und Grünflächen

Ein besonders wichtiges Indiz für den hohen disgruerten Flächenanteil ist der Anteil an Flächen für örtliche Verkehrs- und Grünflächen, da die Einwurfseigentümer (Beteiligte) nun auf fremden Flächen ihre Zuteilung erhalten müssen. Wie die Tabelle 14 und die Abbildungen 35 und 36 zeigen, nimmt die disgruente Fläche bei steigenden Anteilen der örtlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie bei steigender Eigentümeranzahl zu, ohne dass diese Abhängigkeiten statistisch gesichert in einem mathematischen Modell dargestellt werden können. Die Regressionsanalyse für die in Abbildung 35 dargestellte Funktion mit $y = 0,76x_F + 0,10$, wobei y für den prozentualen Anteil der disgruerten Fläche und x_F für den Flächenabzug steht, hat einen Korrelationskoeffizienten von $R^2 = 0,78$, während die Funktion in Abbildung 36 mit $y = 0,01 x_E + 0,01$, für x_E die Eigentümeranzahl mit einem Korrelationskoeffizienten von $R^2 = 0,62$ die deutlich weniger statistisch gesicherte Funktion darstellt.

| Verfahren | Zingsheim | Tondorf | Hennef | Weidesheim | Blankenheim | Gommersheim |
|-------------------|-----------|---------|--------|------------|-------------|-------------|
| disgruente Fläche | 22,03% | 15,76% | 16,71% | 10,93% | 18,41% | 43,43% |
| Flächenabzug | 9,76% | 6,28% | 21,43% | 0,00% | 14,93% | 37,60% |
| Eigentümer | 5 | 10 | 12 | 11 | 6 | 31 |

Tab. 14: Verhältnis disgruente Fläche, Flächenabzug, Eigentümer

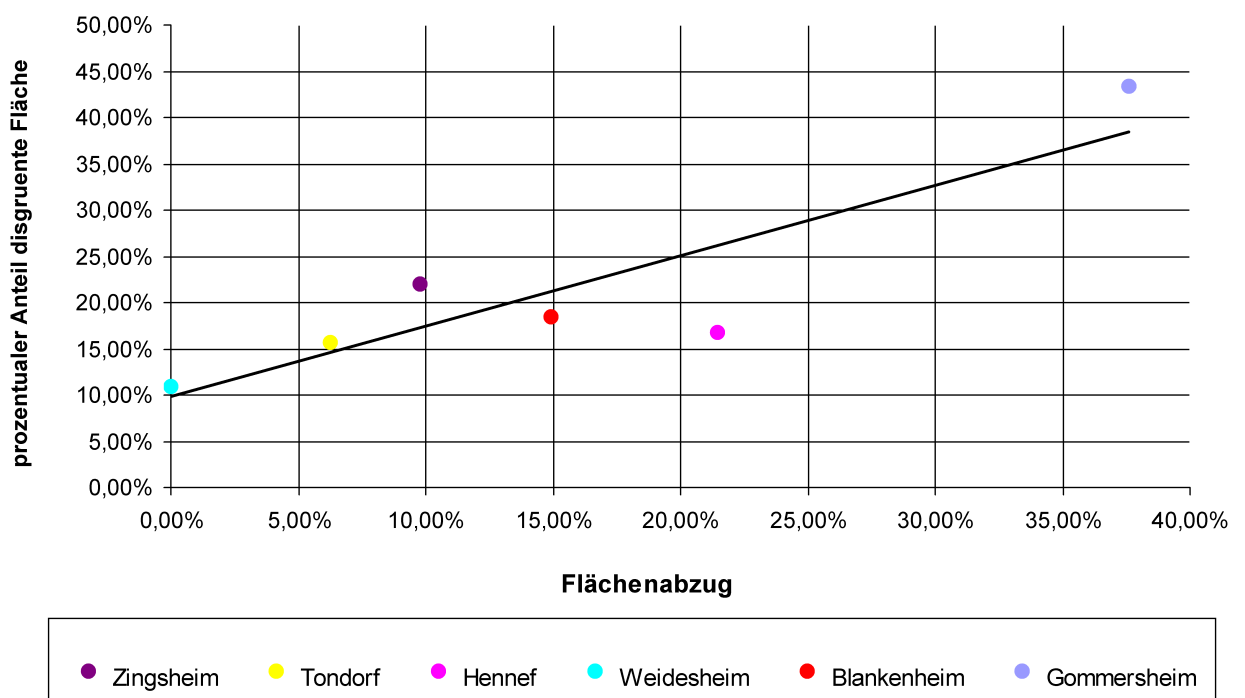


Abb. 35: Verhältnis disgruente Fläche / Flächenabzug

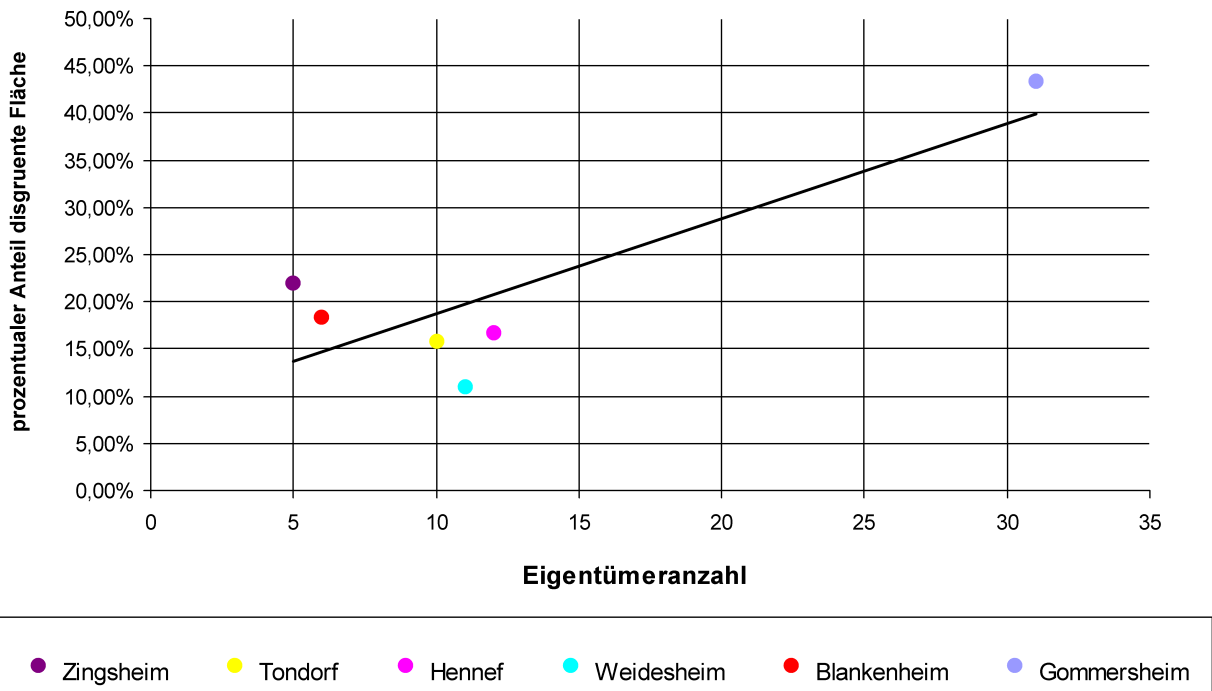


Abb. 36: Verhältnis disruente Fläche / Eigentümer

4. vom Grundstückswert und den Erschließungskosten

Um den Einfluss des Grundstückswertes auf die Grunderwerbsteuer in den zu untersuchenden Projekten zu verifizieren, ist eine Normierung der Projekte in Bezug auf die Grunderwerbsteuer notwendig. Dies wird durch die Relation Grunderwerbsteuer je m² disruente Fläche realisiert. Stellt man diese Relation zu steigenden Bodenwerten dar, erhält man Erkenntnisse über die Auswirkungen der Grunderwerbsteuer bei steigenden Bodenwerten. Auf die Darstellung der umfangreichen Berechnungen soll hier verzichtet werden. Die Ergebnisse sind in Abbildung 37 dargestellt. Die Darstellung zeigt, dass die Projektparameter die Funktion der Grunderwerbsteuer kennzeichnen und dass dies eine lineare Funktion ist. Dies gilt aber nur dann, wenn über den gesamten zu untersuchenden Bereich die Erschließungskosten gleich bleiben. Dies ist aber in der Praxis mit steigenden Grundstückswerten normalerweise nicht der Fall. Während bei allen dargestellten Projekten die Erschließungskosten konstant in der Höhe realisierter Projekte der Darstellung zugrunde liegen, wurde für das Projekt „Altes Pastorat“ eine zusätzliche Berechnung mit ansteigenden Erschließungskosten realitätsnah eingeführt (Abb. 37, grüne gestrichelte Darstellung).

Bodenwert bis 50 €/m² Erschließungskosten 22,50 €
 Bodenwert bis 100 €/m² Erschließungskosten 40,00 €
 Bodenwert bis 200 €/m² Erschließungskosten 80,00 €

Wie aus der Darstellung erkennbar ist, steigt die Grunderwerbsteuer erheblich (Funktion verschiebt sich um einen festen Betrag). Dies kommt durch die große Differenz zwischen dem Grundstückswert des erschließungsbeitragspflichtigen baureifen Landes und dem Bedarfswert bzw. der Differenz zwischen dem Bedarfswert Bruttorohbauland (Einbringung in die Gesellschaft) und dem Bedarfswert Nettorohbauland (Übertragung aus der Gesellschaft) zustande. Da diese Differenz zu versteuern ist, wirkt sich die Höhe der Erschließungskosten in Relation zum Grundstückswert, besonders bei niedrigen Grundstückswerten, auf die Grunderwerbsteuer erheblich aus. Die Berechnungen im Anhang 5 und 6 lassen diesen Zusammenhang deutlich erkennen. Die Höhe der Grunder-

werbsteuer ist somit abhängig von der absoluten Höhe des Grundstückswertes und der Differenz zwischen dem Bedarfswert und dem Bruttoroh- bzw. Nettorohbauland. Die Darstellung bezieht sich nicht auf die Besteuerungsgrundlage Bedarfswert, sondern auf erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land, da dieser Grundstückswert als Zuteilungswert im Notarvertrag beurkundet wird und daher bekannt ist.

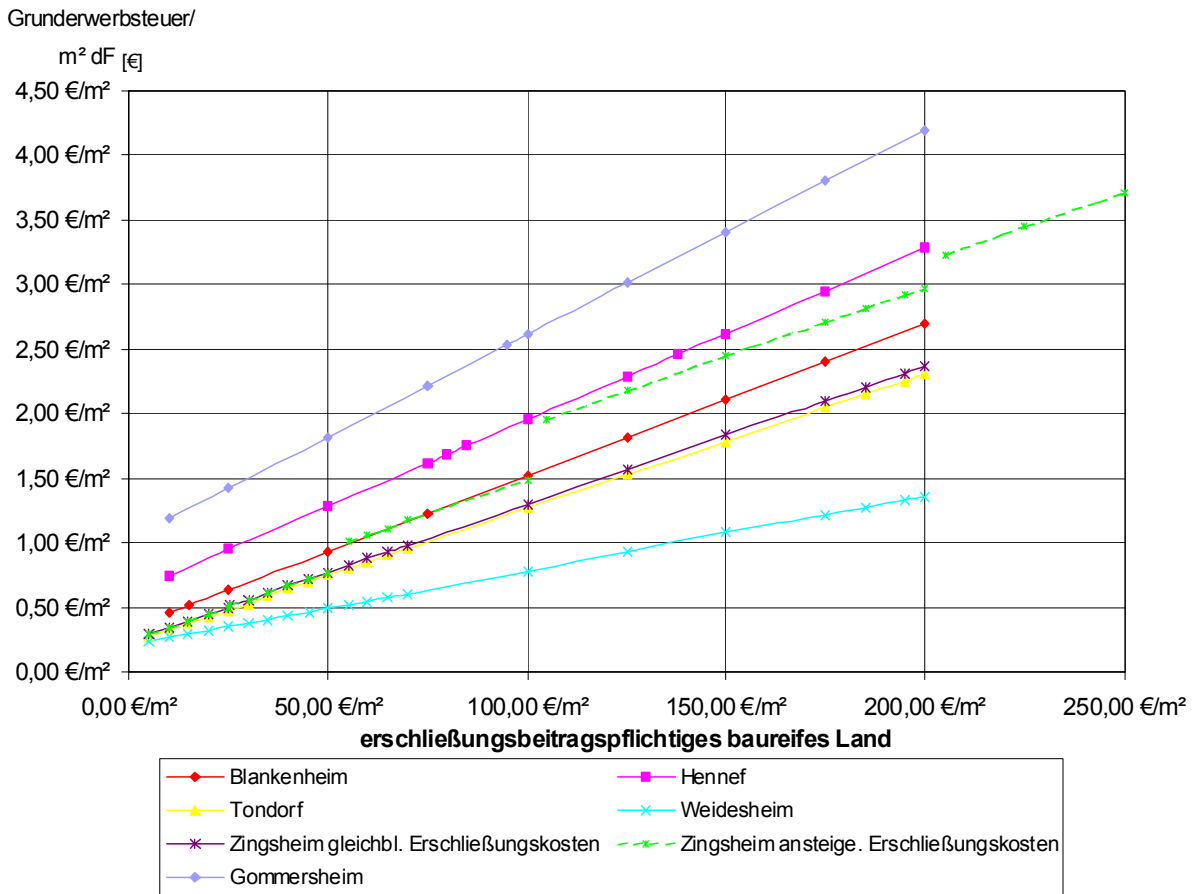


Abb. 37: Kostenentwicklung der Grunderwerbsteuer unter Betrachtung unterschiedlicher Verkehrswerte für erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land bei gleichbleibenden Erschließungskosten bezogen auf die disgruente Fläche

Wie die Abbildung 37 zeigt, wirken sich die Rundungsregeln gemäß § 139 BewG und die Regelungen gemäß § 3(1) GrEStG (bei einer BMG von weniger als 2.500,- € wird keine Grunderwerbsteuer erhoben) auf den linearen Verlauf der Grunderwerbsteuerfunktion bei steigendem Bodenwert nicht aus.

7.4 Notarkosten

Einfluss des Vertragsmodells auf die Notarkosten

Das Vertragsmodell 1 ist in Bezug auf die Notarkosten aufgrund des geringen Geschäftswertes der gegeneinander zu tauschenden Grundstücke das Günstigste. Da die Geschäftswerte bei den Modellen 2 und 3 identisch sind, ergeben sich hieraus auch identische Notarkosten. Die Notarkosten bei Modell 1 und 2 bemessen sich gemäß Abschnitt 4.5.3 nach dem höchsten einzelnen Geschäftswert (Grundstückswert) eines Beteiligten. Dieser kann im Einwurf (Altbestand) oder durch Zuteilung (Ankauf außerhalb des privaten Umlegungsverfahrens) entstehen. Die Notargebühr ist somit abhängig von der Eigentümerstruktur, dem Grundstückswert und dem Verhandlungsergebnis. Sie ist bei der privaten Umlegung weder vom Äquivalenzprinzip noch vom Aufwandsprinzip ab-

hängig, sondern ausschließlich von der Zufälligkeit der Grundstücksverteilung unter den Beteiligten.

Die Abbildung 38 zeigt die Zusammenstellung der Notarkosten aller Projekte und Vertragsmodelle.

Die Notargebühr ist in Relation zu den anderen bei der privaten Umlegung entstehenden Kosten von untergeordneter Bedeutung.

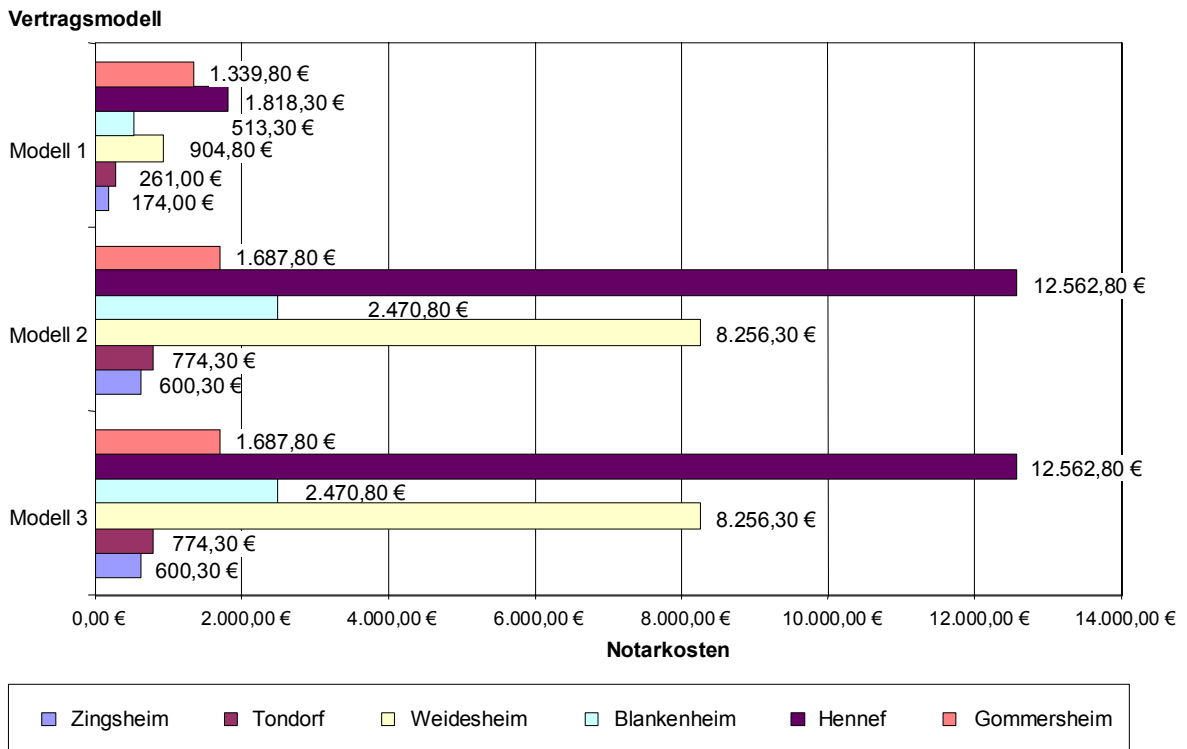


Abb. 38: Einfluss des Vertragsmodells auf die Notarkosten

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass, die Auswirkung aller Kostenparameter beachtend, dass Modell 3 das kostengünstigste Modell ist (außer bei den Notarkosten). Dieses Modell entspricht am meisten dem Leitbild der amtlichen Umlegung und ist durch die Vermeidung der Splissgrundstücke bei der Umsetzung des Umlegungsvertrages besonders vorteilhaft.

Deshalb soll nachfolgend für die Entwicklung eines Kostenkalkulationsmodells auch nur dieses Vertragsmodell untersucht werden.

7.5 Kostenkalkulation der privaten Umlegung auf Grundlage des städtebaulichen Vorentwurfs durch Parameterschätzung

Entsprechend den Ausführungen in Abschnitt 2.2.1 ist den Eigentümern als Teil der Machbarkeitsstudie die Kostenermittlung der privaten Umlegung darzulegen. In dieser Planungsphase liegt aber lediglich ein Bebauungsplanvorentwurf -üblicherweise in mehreren Varianten- vor. Trotzdem muss zu diesem Zeitpunkt bereits eine Kalkulation vorgelegt werden können. Dies ist nach den Erkenntnissen dieser Arbeit für alle wichtigen Kostenparameter wie folgt möglich:

7.6 Kalkulation der Vermessungskosten und Übernahmegebühren

Der Gebührenordnung für die Vermessungs- und Katasterbehörden in Nordrhein-Westfalen liegen für die Fortführungsvermessungen und die Übernahmegebühren in das Liegenschaftskataster die Parameter

- a) Grenzlänge, je angefangene 50 m
- b) Fläche je neu entstehendes Grundstück bzw. Flurstück
- c) Bodenrichtwert und
- d) Gebühreinzuschlag für außergewöhnliche Erschwernisse

zu Grunde (vgl. Abschnitt 4.1).

Die Grenzlängen können dem Vorentwurf auf 50 m genau entnommen werden, ebenso die Durchschnittsflächen, die Anzahl der neu entstehenden Grundstücke, der Bodenrichtwert und ggf. ein Erschwerniszuschlag. Mit Hilfe der einschlägigen Gebührenrechnungsprogramme, z.B. GEOBüro von HHK, können die Vermessungskosten und Übernahmegebühren mit entsprechender Würdigung der einzelnen Parameter ausreichend zuverlässig ermittelt werden. Diese Kalkulation ist mit den Gebührenordnungen anderer Bundesländer nicht ohne weiteres möglich.

7.7 Kalkulation der Notarkosten

Zur Kalkulation der Notarkosten ist das im Verfahren entstehende, wertmäßig größte Grundstück zu schätzen. Mittels Tabelle 4 (S. 48) kann die Gebühr für Kalkulationszwecke leicht ermittelt werden. Die Voraussetzungen für ein einheitliches Rechtsgeschäft (Ringtausch, vgl. S. 45ff.) sind zu beachten.

7.8 Kalkulation der Grunderwerbsteuer

Die Parameter der Grunderwerbsteuer sind in Abschnitt 7.3 dargestellt worden. Um zu einem Kalkulationsmodell zu kommen, soll die Grunderwerbsteuer entsprechend ihrem prozentualen Aufkommen an der disgruerten Fläche für alle Projekte nach dem Bodenwert für erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land aufsteigend dargestellt werden. Die Berechnungsergebnisse sind in Anhang 7 dargestellt. Wie Abbildung 39 zeigt, haben die Projekte mit großem Anteil an disgruerten Flächen und örtlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie vielen Eigentümern prozentual auf die disgruente Fläche bezogen, die größte Steuerbelastung (Projekt 6 Gommersheim). Projekte mit sehr geringem Anteil an disgruerten Flächen und örtlichen Verkehrs- und Grünflächen haben ein besonders niedriges prozentuales Steuerniveau (Projekt 3 Weidesheim). Des Weiteren ist bei der Darstellung niedriger Grundstückswerte der Einfluss der Grundstückswert-/Erschließungskostenrelation bzw. des Unterschiedes zwischen tatsächlichem Grundstückswert und Bedarfswert erkennbar. Die Bedarfswertberechnung für das Brutorohbauland und das Nettorohbauland (vgl. S. 52) begünstigt höhere Grundstückswerte mehr als niedrige. Der Bedarfswert für Brutorohbauland beträgt 50% vom Richtwert Bezugsjahr 1.1.1996 abzüglich 20%, d.h. 40% des Richtwertes vom 1.1.1996 für die Einbringung in die Gesellschaft. Der Bedarfswert des Nettorohbaulandes beträgt 75% des Richtwertes von 1996 vermindert um 20%, d.h. 60% des Richtwertes von 1996. Somit sind konstant 20% (Differenz der Einbringung und Übertragung aus der Gesellschaft) zu versteuern. Bei niedrigen Grundstückswerten ist die Differenz zwischen den Baulandqualitäten erschließungsbeitragsfrei und erschließungsbeitragspflichtig deutlich höher als 40%. Dies führt in der Konsequenz zu einer relativ höheren Besteuerung von Grundstücken mit niedrigen Grundstückswerten.

Grunderwerbsteuer [%]dF

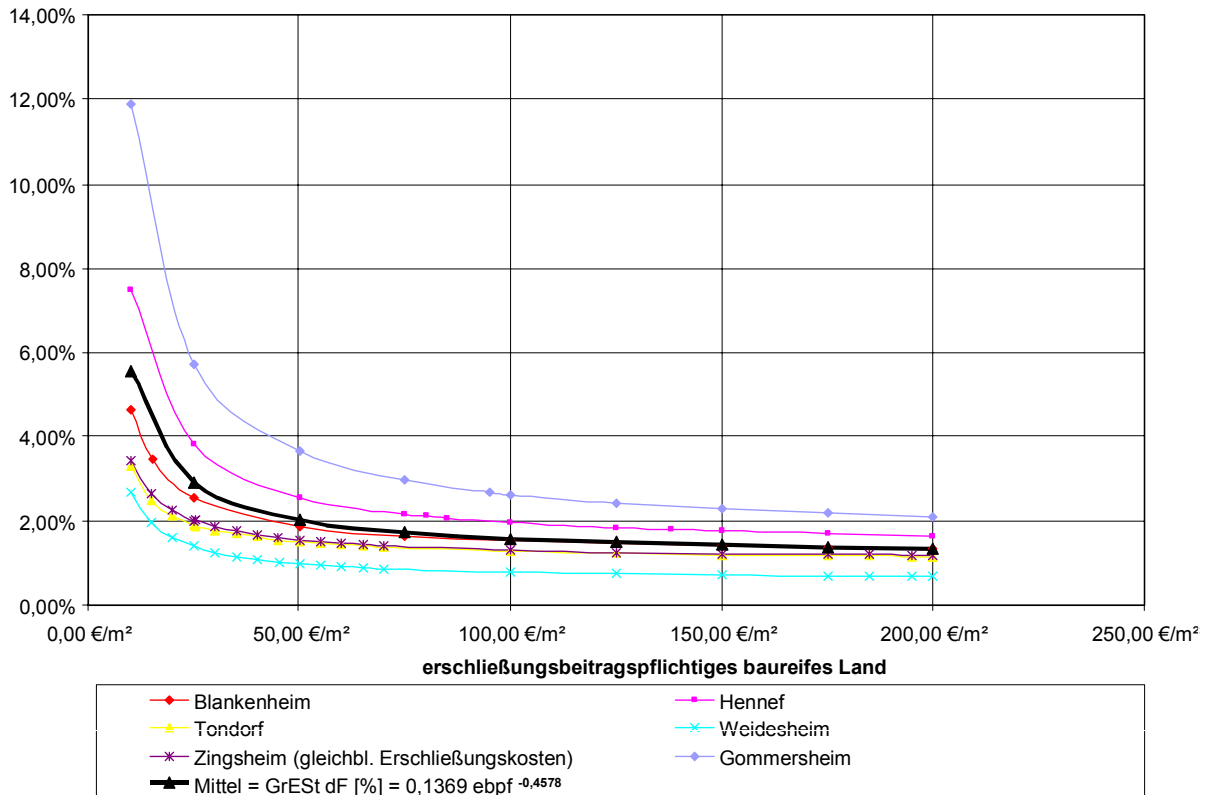


Abb. 39: Prozentualer Grunderwerbsteueranteil der disruenten Flächen in Relation zu steigenden Grundstückswerten

Die gemittelte Funktion aus den Darstellungen in Abbildung 39 kann für die Kalkulation mit ausreichender Genauigkeit mit der Exponentialfunktion

$$\text{GrEStdF}_{[\%]} = 0,1369 \text{ ebpf}^{-0,4578}$$

approximiert werden, mit dem hinreichenden Korrelationskoeffizient von $R^2 = 0,956$, wobei $\text{GrEStdF}_{[\%]}$ für den prozentualen Wertfaktor bezogen auf die disruente Fläche und ebpf für erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land steht. Hieraus ergibt sich eine für die Praxis vorgesehene Kalkulationstabelle:

| erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land (ebpf) | sehr niedriger Anteil an dF und geringer Flächenabzug (Abschlag) | GrEStdF _[%] | sehr hoher Anteil an dF und hoher Flächenabzug (Zuschlag) |
|--|---|------------------------|--|
| 10 €/m ² | -2,7 | 5,7% | +11,9 |
| 25 €/m ² | -1,4 | 2,9% | +5,7 |
| 50 €/m ² | -1,0 | 2,0% | +3,6 |
| 75 €/m ² | -0,9 | 1,7% | +3,0 |
| 100 €/m ² | -0,8 | 1,6% | +2,6 |
| 125 €/m ² | -0,7 | 1,5% | +2,4 |
| 150 €/m ² | -0,7 | 1,4% | +2,3 |
| 175 €/m ² | -0,7 | 1,4% | +2,2 |
| 200 €/m ² | -0,7 | 1,3% | +2,1 |

Tab. 15: Kalkulationstabelle der Grunderwerbsteuer aus geschätztem Anteil der disgruerten Flächen

Aus dem Bebauungsplanentwurf und der Bestandskarte kann als Eingangswert die disgruente Fläche als wichtigster Parameter zur Ermittlung der Grunderwerbsteuer geschätzt werden. Beachtet man den Typ des Projektes (viele Eigentümer/großer Flächenabzug, wenig Eigentümer/geringer Flächenabzug), kann die disgruente Fläche leicht auf $\pm 10\%$ geschätzt werden. Zu beachten ist hierbei, dass die disgruente Fläche bei allen Verfahren nur zwischen 11% und 43% lag (im Durchschnittsprojekt zwischen 15% und 25%, vgl. Tab. 14). Mit dem Eingang des Wertes für erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land kann aus der mittleren Funktion mit projektbezogenem Zu- oder Abschlag der prozentuale Wertfaktor entnommen werden. Bei kleinen Werten ist zwar der Ermessensspielraum sehr groß, er führt aber zu keiner entscheidenden Verfälschung des Ergebnisses auf den m² des erschließungsbeitragspflichtigen baureifen Landes bezogen, da die Grunderwerbsteuer wertabhängig ist. Beachtlich ist, dass diese Tabelle Besonderheiten, wie z.B. die erschließungsbeitragsfreie Zuteilung an einzelne Beteiligte, nicht erfasst.

Die Anwendbarkeit und Plausibilität dieser Kalkulationsmethode soll nun an zwei nicht mit der Analyse korrelierten Projekten untersucht werden. Das Ziel soll sein, die Grunderwerbsteuer auf ca. $\pm 0,25$ €/m² erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land, eine für die Praxis vollkommen ausreichende Genauigkeit, zu ermitteln.

7.8.1 Kalkulation der Grunderwerbsteuer am privaten Umlegungsverfahren „Auf dem Radacker“ in Wesseling

Parameter für die Kalkulation der Grunderwerbsteuer:

| | |
|--|-----------------------|
| Verfahrensfläche: | 14.442 m ² |
| Bodenwert erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land: | 118 €/m ² |
| disgruente Fläche: | 2.941 m ² |
| prozentualer Anteil an der Verfahrensfläche: | 20,36% |

Hieraus ergibt sich für die Grunderwerbsteuer folgende Kalkulation:

$$2.942 \text{ m}^2 \times 118 \text{ €/m}^2 = 347.038 \text{ €}$$

$$347.038 \text{ €} \times \text{rd. } 1,5\% \text{ (lt. Tab. 15)} = 5205,57 \text{ €}^{266}$$

Umgerechnet auf die Verfahrensfläche ergibt dies eine Grunderwerbsteuer von 0,36 €/m². Die ungenaue Schätzung der disgruente Fläche von 10% ergibt eine Grunderwerbsteuer von 0,18 €/m², die von 30% eine Steuer von 0,53 €/m². Daraus folgt, dass die Schätzung der disgruente Fläche mit etwa 10%-iger Genauigkeit erfolgen muss, um bezogen auf die Verfahrensfläche die vorgegebene Kalkulationsgenauigkeit von $\pm 0,25 \text{ €/m}^2$ Verfahrensfläche zu erreichen. Die Darstellung der Bestandskarte, Abbildung 40, und der Zuteilungskarte, Abbildung 41, des o.g. Projektes stellen die Grundlagen der Schätzung der disgruente Fläche dar (vgl. Abschnitt 7.5, Abs. 1).

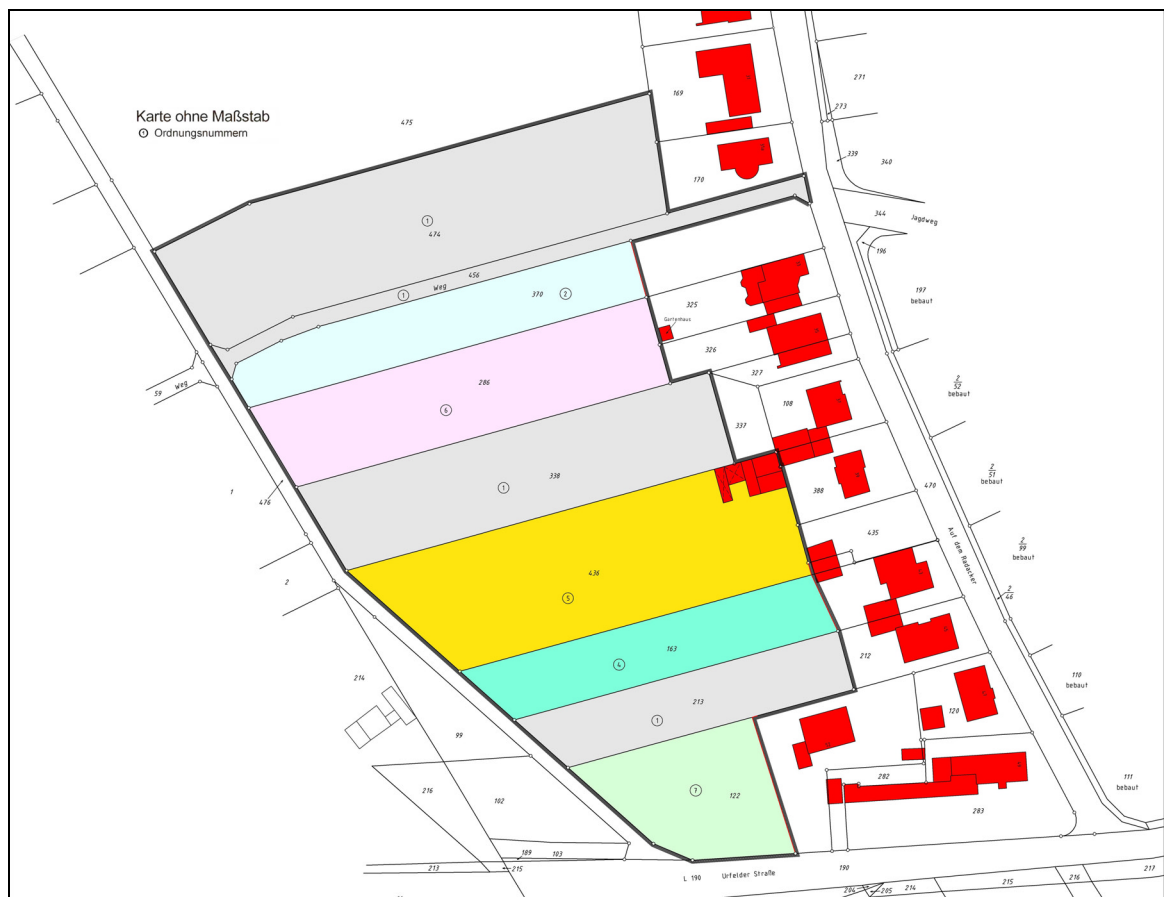


Abb. 40: Wesseling -Auf dem Radacker- Bestandskarte

²⁶⁶ Die Abrechnung des Finanzamtes Brühl ermittelte den Betrag von 5.152 €.

8. Vergleich der Kostenstruktur zwischen der amtlichen und der privaten Umlegung

Nach den Untersuchungen dieser Arbeit (vgl. Abb. 14, S. 66) ist entweder die private Umlegung realisierbar, dann ist die amtliche Umlegung nicht zulässig oder die amtliche Umlegung ist zulässig, weil u.a. die Mitwirkungsbereitschaft der Rechtsinhaber im Umlegungsgebiet als Voraussetzung zur privaten Umlegung fehlt. Aus Sicht der Gemeinde bzw. der Umlegungsstelle ist hier keine Wahl möglich. Die Eigentümer können sich aber der privaten Umlegung durch Verweigerung der Mitwirkung, auch ohne Angabe von Gründen, entziehen, um so eine amtliche Umlegung herbeizuführen, wenn sie sich davon finanzielle Vorteile versprechen. Deshalb ist ein Kostenvergleich beider Verfahren durchaus sinnvoll, obwohl die Ergebnisse nur fiktiv sind, da beide Verfahren nicht wirklich alternativ existieren.

Die in dieser Arbeit dargestellten Umlegungsbeispiele wurden für die Untersuchung bestimmter Kostentatbestände der privaten Umlegung ausgesucht. Sie sind ungeeignet für eine allgemeingültige Analyse der Kosten der amtlichen Umlegung, weil sie nicht repräsentativ sind. Die amtliche Umlegung soll daher in ihrer **Kostenstruktur** mit der privaten Umlegung verglichen werden. Die später dargestellten Zahlenbeispiele sollen die Auswirkungen der Kostenunterschiede beider Verfahren veranschaulichen.

Grundlage der Kosten aus Sicht der Beteiligten ist beim amtlichen Umlegungsverfahren die Abschöpfung des Umlegungsvorteils gemäß § 45ff. BauGB. Hierzu gehört die ermessensfehlerfreie Wahl des Verteilungsmaßstabes (Wert- oder Flächenmaßstab) und die plausible Bewertung (Wertschätzung) der Einwurfs- und Zuteilungsgrundstücke. Die Verwaltungsdogmatik unterscheidet herkömmlich zwischen Entscheidungsspielräumen auf der Tatbestandsseite, die als **Beurteilungsspielräume** bezeichnet werden, und solchen auf der Rechtsfolgeseite, die mit dem Begriff **Ermessensspielraum** gekennzeichnet werden.²⁶⁸ Die Rechtsfolgeseite ist eindeutig und lässt keinen Ermessensspielraum zu, während die Tatbestandsseite vor allem bei der Wertermittlung Beurteilungsspielräume hat, die auch bei fehlerfreier Bewertung zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können.²⁶⁹

Die ermessensfehlerfreie Wahl des Wert- oder Flächenmaßstabes wird im Allgemeinen nach Zweckmäßigkeitsgesichtspunkten getätigt. Das Ergebnis darf auf den Umlegungsvorteil keinen Einfluss haben.

Bedeutsam für den Umlegungsvorteil ist die Wertermittlung. Die Wertermittlung der Einwurfs- und Zuteilungsgrundstücke erfolgt nach § 57 BauGB i.V.m. den Wertermittlungsvorschriften mit dem Ziel, den Verkehrswert (Marktwert) bezogen auf den Zeitpunkt der Rechtskraft des Umlegungsbeschlusses zu ermitteln. Da der planungsbedingte Mehrwert bei der Baulandentwicklung nicht abgeschöpft werden darf, ist der Einwurfsbewertung das Qualitätsmerkmal Rohbauland zugrunde zu legen.^{270,271}

Die Ermittlung der Einwurfs- und Zuteilungsbewertung erfolgt mit Hilfe geeigneter Vergleichspreise oder aus den Bodenrichtwerten. Alle Abweichungen wertbeeinflussender Merkmale sind entsprechend § 14 WertV zu berücksichtigen. Während für voll erschlossene Grundstücke meist Vergleichswerte vorliegen, ist dies für ungeordnetes Rohbauland aufgrund fehlender Nachfrage nicht der Fall. Daher wird in der Bewertungspraxis zunächst vom vollerschlossenen Grundstück durch Abzug der Erschließungskosten das erschließungsflächenbeitragsfreie Zuteilungsgrundstück gebildet und durch Abzug des

²⁶⁸ Vgl. Wittern, Andreas: *Grundriss des Verwaltungsrechts*, 18. Auflage, Kohlhammer, 1994, S. 101ff..

²⁶⁹ Das sogenannte Handlungsermessen des Umlegungsausschusses ist von den Gerichten (Urteilsermessen) voll nachprüfbar. Die Gerichte dürfen ihr Ermessen jedoch nicht an die Stelle der Verwaltung (Umlegungsausschuss) setzen. Vgl. § 42 Abs. 2, § 113 VwGO.

²⁷⁰ Vgl. BGH-Urteil vom 22.06.1998 – III ZR 92/75, NJW 1978, S. 1980.

²⁷¹ Ein geringerer Einwurfswert muss sich aus der Situationsgebundenheit der Flächen ergeben (z.B. Naturschutzgebiet, Hochwasserschutzgebiet), die eine Ausweisung als Bauland a priori unmöglich macht.

Umlegungsvorteils der Wert des Einwurfsgrundstückes ermittelt (deduktiver Preisvergleich).²⁷²

Die wesentlichen Umlegungsvorteile sind:

1. Vorteil der Erschließungsflächenbeitragsfreiheit
2. Vorteil der Ausgleichsflächenfreiheit im Umlegungsgebiet
3. Vorteil der eingesparten Verfahrenskosten
4. Vorteil der Wartezeitverkürzung und Risikominderung.
5. Gestaltungsvorteil

Dieses Verfahren enthält erhebliche Beurteilungsspielräume, welche nachfolgend erläutert werden sollen.

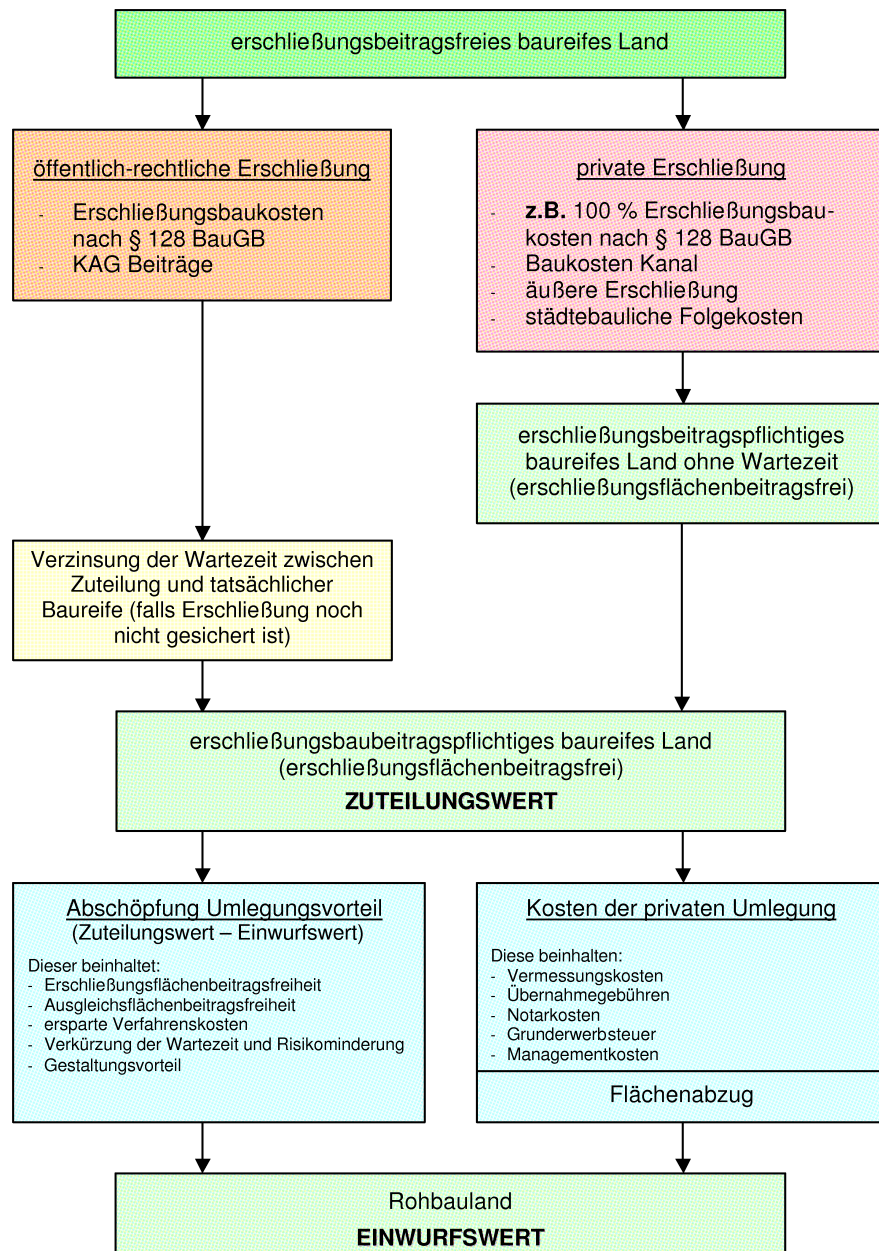


Abb. 44: Deduktive Ermittlung des Einwurfswertes bei der amtlichen und privaten Umlegung aus Vergleichswerten vollerschlossener Grundstücke

²⁷² Vgl. Seele, Walter: Bodenwertermittlung durch deduktiven Preisvergleich, VR 1998, Heft 8, S. 393.

8.1 Das deduktive Kalkulationsmodell

Die deduktive Kalkulation erfolgt üblicherweise durch Modellbildung. In diesen Modellen wird versucht, die vielfältigen Merkmale eines Baulandprojektes zu normieren, vergleichbar zu gestalten und auf die wertbeeinflussenden Faktoren zu reduzieren. Außer dem von Seele vorgestellten Modell sind u.a. noch die Modelle nach Reinhardt,²⁷³ nach Schmalgemeier²⁷⁴ und die Frankfurter Modelle²⁷⁵ bekannt.

Die unterschiedlichen mathematischen Ansätze und die Auswirkungen werden beispielhaft von Hecker und Müller-Jöckel²⁷⁶ dargestellt. Bei den von Müller-Jöckel untersuchten Modellen liegt die Wertsteigerung z.B. bei einer Wartezeitverkürzung von drei Jahren zwischen 63 und 73,9%, bei einer Wartezeitverkürzung von 6 Jahren zwischen 74 und 95%. Den folgenden Vergleichsberechnungen liegt das Modell von Seele zugrunde. Es liegt in den Ergebnissen im mittleren Bereich, wird von den meisten Umlegungsstellen angewandt und ist in der Systematik durch die Rechtsprechung bestätigt worden.²⁷⁷

8.2 Ermittlung der Erschließungsbaukosten

Alle Modelle gehen jedoch davon aus, dass die Anliegerbeiträge anhand von Erfahrungswerten plausibel geschätzt werden können. **Dies ist bei der konsensualen integrierten Baulandentwicklung allerdings im Allgemeinen nicht möglich.** Die Erschließungskosten bei der privaten Baulandentwicklung beinhalten nicht nur die technischen Kostenunterschiede, die sich durch die topographische Lage, Ausbaustandards usw. ergeben können, sondern auch Verhandlungsergebnisse (z.B. Übernahme von 100% der Erschließungskosten, Übernahme der Baukosten für den Kanal, Teile der äußeren Erschließung). Die unterschiedliche Ermittlung von Einwurfs- und Zuteilungswerten bei der öffentlich-rechtlichen und privaten Erschließung zeigt die Abbildung 44 mit einem Zahlenbeispiel im Anhang 9. **Wegen diesen sehr unterschiedlichen Verfahrensweisen der deduktiven Wertermittlung muss bei der Durchführung der Bodenordnung feststehen, welches Erschließungsmodell gewählt wird. Das Erschließungsmodell darf nicht geändert werden.**²⁷⁸ Der Einfluss der Erschließungskosten zwischen öffentlich-rechtlicher und privater Erschließung kann auf die Höhe der Einwurfsbewertung im ländlichen Raum beträchtliche Auswirkungen haben. Bei dem in Anhang 8 durchgeführten Kalkulationsmodell (Zahlenbeispiel), werden die Erschließungsbaukosten für die amtliche Umlegung und die private Umlegung fiktiv in gleicher Höhe angesetzt. Dies ist für die Ermittlung der **Umlegungskosten** (Umlegungsvorteil) unerheblich.

8.2.1 Ermittlung des Umlegungsvorteils

Die Zuteilung in der privaten und in der amtlichen Umlegung ist erschließungsflächen- und ausgleichsflächenfrei. Die hierfür notwendigen Aufwendungen sind in der privaten wie in der amtlichen Umlegung gleichermaßen aufzubringen. Eine nähere Untersuchung ist deshalb nicht notwendig.

8.2.2 Vorteil der eingesparten Kosten

Bei den ersparten Kosten handelt es sich um Grundstücksvermessungskosten, Übernahmegebühren, Notargebühren, die im Umlegungsverfahren nicht anfallen, ggf. Gutachterkosten oder auch um andere Kosten wie Grunderwerbsteuer, die bei Grund-

²⁷³ Reinhardt: Zum Umlegungsvorteil, GuG 1997, S. 85ff..

²⁷⁴ Schmalgemeier: VR 61/4 + 5, 8/1999, S. 212ff..

²⁷⁵ Hecker, FuB 4/2003, S. 164ff..

²⁷⁶ Müller-Jöckel: *Deduktive Ermittlung der Einwurfswerte*, 489. Kurs des Instituts für Städtebau, Berlin, 2005, S. 7.

²⁷⁷ Vgl. BGH-Urteil vom 22.06.1978 – III ZR 92/75, NJW 1978, S. 1980.

²⁷⁸ Vgl. Leitsatz 7, Rütz/Diefenbach a.a.O., S. 90.

stückerübertragungen außerhalb eines Umlegungsverfahrens anfallen sowie um Kosten eines erhöhten Verwaltungsaufwandes einer Bodenordnung ohne Umlegung im Vergleich mit einer Bodenordnung durch Umlegung. Die Höhe dieser Kosten setzt Aderhold²⁷⁹ für Bonn mit 10,- bis 15,- €/m², Hecker²⁸⁰ für Frankfurt mit 25,- €/m² fest, Schmalgemeier²⁸¹ hält diesen Anteil am Gesamtumlegungsvorteil für gering, meint diesen mit der Hälfte der Vermessungskosten ausreichend genau erfassen zu können. Die Kosten der Grunderwerbsteuer werden bei Schmalgemeier nicht beachtet. Für das Jahr 1995 rechnen manche Umlegungsstellen nach Hecker mit ca. 5,- €/m² für Gebiete mit geringeren Grundstückswerten.²⁸² Seele stellt fest, dass die Aufwendungen für die Grundstücksneuordnung erheblich über die Kosten für die Vermessungs-, Notariats- und Grundbuchkosten hinausgehen und schätzt diese mit 2% - 3% des Wertes baureifen Wohnbaulandes.²⁸³ Aderhold stellt teilweise zutreffend fest, dass die meisten Gebührenordnungen wertbezogen sind und der Umlegungsvorteil von der Höhe der Zuteilungswerte abhängt.²⁸⁴

Tatsächlich ist der Umlegungsvorteil für die ersparten Aufwendungen zunächst aber abhängig vom unterstellten Vertragsmodell. Tabelle 16 zeigt z.B. nur die erheblichen Auswirkungen bei der Wahl des Umlegungsmodells auf die Notarkosten und die Grunderwerbsteuer zwischen dem Ankaufmodell (Zwischenerwerbsmodell) und dem vorgestellten Modell 3 auf die sechs kostenmäßig analysierten Projekte. In der Literatur werden diese Kosten auch für das Modell 3 vermutet (vgl. Abschnitt 3.5.5, S. 35).

| | Vermögen GbR | Notargebühr Ringtausch eigenes Modell 3 | Notargebühr nach Literaturangabe | Grunderwerbsteuer eigenes Modell 3 | Grunderwerbsteuer 7 % nach Literaturangabe |
|-----------|-----------------|---|--|---------------------------------------|--|
| Projekt 1 | 395.550,00 € | 600,30 € | 1.642,50 € | 1.601,00 € | 27.688,50 € |
| Projekt 2 | 707.370,00 € | 774,30 € | 2.805,00 € | 2.090,00 € | 49.515,90 € |
| Projekt 3 | 3.385.921,00 € | 8.256,30 € | 12.855,00 € | 3.730,00 € | 237.014,47 € |
| Projekt 4 | 1.287.537,00 € | 2.470,80 € | 4.980,00 € | 8.198,00 € | 90.127,59 € |
| Projekt 5 | 10.575.630,00 € | 12.562,80 € | 27.852,50 € | 31.503,00 € | 740.294,10 € |
| Projekt 6 | 6.775.780,00 € | 1.687,80 € | 21.772,50 € | 78.561,00 € | 474.304,60 € |
| | | | Mittel: | 0,54% | 7,00% |

Tab. 16: Vergleich der Kosten des eigenen Modells 3 mit den Kosten aus der Literatur für die Notargebühr und die Grunderwerbsteuer

Unterstellt man bei der Kostenanalyse das günstigste Modell 3, so ist die Vermessungsgebühr nur eingeschränkt von der Höhe des Grundstückswertes abhängig (vgl. Abb. 30, S. 93). Die Grunderwerbsteuer hängt vom Grundstückswert und vom Anteil der disgruerten Flächen ab, die Notargebühr vom höchstwertigsten eingeworfenen oder zuteilten Grundstück (vgl. Abschn. 7.5 Kostenkalkulation, S. 101ff.).

²⁷⁹ Aderhold, Dieter/Meiß, Franz: *Zur Ermittlung des Umlegungsvorteils - Komponenten verschiedener Kalkulationsmodelle im Vergleich*; GuG 4/2004, S. 223.

²⁸⁰ Hecker, a.a.O. S. 164ff..

²⁸¹ Schmalgemeier, Helmut: *Zur Ermittlung des Umlegungsvorteils bei Erschließungsumlegungen*, VR 45/3, S. 156.

²⁸² Hecker, a.a.O., S. 156.

²⁸³ Seele, Walter: *Bodenwertermittlung durch deduktiven Preisvergleich*. VR 1998. Heft 8. S. 393 und 403.

²⁸⁴ Aderhold: in Zinkhahn-Bielenberg a.a.O., § 57, S. 42.

Die Kenntnis der tatsächlichen Kostenparameter der privaten Umlegung sind also auch für die vollständige und zutreffende Ermittlung des Umlegungsvorteils in der amtlichen Umlegung sehr bedeutsam.

Die Kosten der privaten Umlegung, also die Vermessungskosten, die Kosten für die Übernahme der Vermessungsergebnisse in das Liegenschaftskataster sowie die Notargebühren und die Grunderwerbsteuer werden in dieser Arbeit für alle Projekte ermittelt. Die für die private Umlegung anfallenden Kosten des Projektmanagements bilden zusammen mit den o.g. Kosten der privaten Umlegung die eingesparten Aufwendungen (K) für die Grundstücksneuordnung (vgl. Anhang 8, S. 140ff.). Sie können nicht ohne Kenntnis des speziellen Projektes der Höhe nach auf andere Projekte übertragen werden.

Wartezeitverkürzung:

Bei der Wartezeitverkürzung geht man davon aus, dass den Eigentümern ein Zueinnahme zufließt, der durch die Verkürzung der Wartezeit gegenüber einer privaten Grundstücksneuordnung entsteht. Die Wartezeit (in Jahren) ist nach der zum Wertermittlungstichtag (für die Qualitätsbestimmung) erkennbaren Dauer der Baureifmachung durch (Fortführung der) Planung, Bodenordnung und Erschließung und nach deren Gewissheit nach den Qualitätsmerkmalen zu benennen.²⁸⁵ Die Ermittlung der Wartezeit zwischen der privaten und der amtlichen Umlegung ist ohne die Vorgaben der in Abschn. 5.2.5 (Tab. 5, S. 63) dargestellten Fälle für die **konsensuale integrierte** Baulandentwicklung nicht möglich.

Fall 1: Mitwirkung bei Umlegung und Erschließung:

In der konsensualen integrierten Baulandentwicklung ist die Mitwirkung der Eigentümer verfahrensimmanent. Ist dies nicht erkennbar, wird die Baulandentwicklung nach diesem Modell frühzeitig abgebrochen. Deshalb entsteht kein Vorteil der amtlichen Umlegung gegenüber der privaten Umlegung durch Einsparung der Wartezeit. Die private Umlegung ist innerhalb eines Jahres bei Einvernehmen durchführbar.

Fall 2:

Die Beteiligten verweigern die Mitwirkung bei der privaten Umlegung²⁸⁶, stimmen aber den materiellen Regelungen der privaten oder amtlichen Umlegung zu. Bei dieser Annahme wird auch die amtliche Umlegung ebenso innerhalb eines Jahres zu erledigen sein. Ein erkennbarer Unterschied der Wartezeit zur privaten Umlegung besteht hier nicht.

Fall 3:

Ein Teil der Eigentümer verweigert sich der privaten wie der amtlichen Umlegung. In diesem Fall wird in der Umlegungspraxis eine Wartezeitverkürzung gegenüber der privaten Umlegung projektorientiert vermutet. Die amtliche Umlegung wird sich dann abhängig von der Anzahl der Eigentümer und der eingelegten Rechtsmittel ebenso verzögern.

Die Wartezeiteinsparung gegenüber der privaten Umlegung wird in der Bewertungspraxis meist mit 1 bis 5 Jahre angegeben²⁸⁷ (obwohl streng genommen in diesem Fall ohne amtliche Umlegung auf Dauer keine Neuordnung der Grundstücke erfolgt).

²⁸⁵ Seele, Walter: a.a.O., S. 403.

²⁸⁶ Z. B. aus Steuergründen; vgl. Abschn. 4.8 (Objektverbrauch, 10-Jahresfrist).

²⁸⁷ Ernst/Zinkhahn/Bielenberg: a.a.O., § 47, S. 42.

Fall 4:

Da anteilmäßig bedeutende Eigentümer die Mitwirkung bei Umlegung **und** Erschließung verweigern, wird die Gemeinde eine amtliche Umlegung nicht einleiten, weil hierdurch die öffentlich-rechtliche Erschließungsverpflichtung entstehen kann. Die konsensuale integrierte Baulandentwicklung ist damit gescheitert.

Nachfolgend sollen nun fiktiv die Kosten der privaten Umlegung mit den Kosten der amtlichen Umlegung verglichen werden. Hierzu werden die Gesamtkosten der privaten Umlegung als eingesparte Aufwendungen (K) einschließlich der Kosten des Projektmanagements in das Kalkulationsmodell der amtlichen Umlegung eingeführt. Die Beispiele wurden einmal ohne Wartezeitverkürzung und einmal mit einer Wartezeitverkürzung von 5 Jahren für jedes Projekt durchgerechnet. Der Liegenschaftszinssatz wurde mit 3% gewählt.²⁸⁸ Er entspricht den Veröffentlichungen der für jedes Projekt zuständigen Gutachterausschüsse für unbebautes Bauland. Anhang 8, S. 140ff., zeigt die vollständige Berechnung beispielhaft für alle Projekte mit der geschätzten Wartezeitverkürzung von 5 Jahren.

| Verfahren | Kosten der amtlichen Umlegung (aus Sicht der Beteiligten) 0 Jahre - Wartezeit - 5 Jahre (bei 3% Liegenschaftszinssatz) | | Kosten der privaten Umlegung (eigenes Modell 3) | | | |
|---|---|------------------------|---|--------------------------|-----------------------|------------------------|
| | | | Kosten (ohne Projektmanagement) | Flächenabzug | Projektmanagement | Gesamtkosten |
| Zingsheim "Altes Pastorat" | 4,63 €/m ² | 6,47 €/m ² | 2,61 €/m ² | 1,42 €/m ² | 0,60 €/m ² | 4,63 €/m ² |
| Tondorf "T3" | 3,70 €/m ² | 5,66 €/m ² | 1,71 €/m ² | 1,39 €/m ² | 0,60 €/m ² | 3,70 €/m ² |
| Weidesheim "Gallierstraße/Alemannenstraße" | 3,17 €/m ² | 7,96 €/m ² | 2,17 €/m ² | 0,00 €/m ² | 1,00 €/m ² | 3,17 €/m ² |
| Blankenheim "Am Schlatherberg" | 3,99 €/m ² | 4,67 €/m ² | 1,95 €/m ² | 1,24 €/m ² | 0,80 €/m ² | 3,99 €/m ² |
| Hennef "Geisbach" | 35,55 €/m ² | 51,74 €/m ² | 3,61 €/m ² | 30,34 €/m ² | 1,60 €/m ² | 35,55 €/m ² |
| Gommersheim "Im Röder" | 27,26 €/m ² | 36,99 €/m ² | 4,73 €/m ² | 20,93 €/m ² * | 1,60 €/m ² | 27,26 €/m ² |
| | 0 Jahre | 5 Jahre | | | | |

* ohne 11% Infrastrukturbeitrag

Tab. 17: Vergleich des Umlegungsvorteils der amtlichen Umlegung mit den Kosten der privaten Umlegung unter Annahme eines Liegenschaftszinssatzes von 3%.

²⁸⁸ Vgl. Seele: Zur Anwendung des deduktiven Preisvergleichs zwischen werdendem Bauland und baureifem Land – Fallbeispiel bzw. Hecker FuB 4/2003, S. 176. In allen Fällen wird der Liegenschaftszinssatz deutlich höher angegeben (Seele 5,5%, Hecker 4 bis 4,5%). Im ländlichen Raum wird jedoch der Liegenschaftszinssatz mit 3% realitätsnah eingeführt werden können.

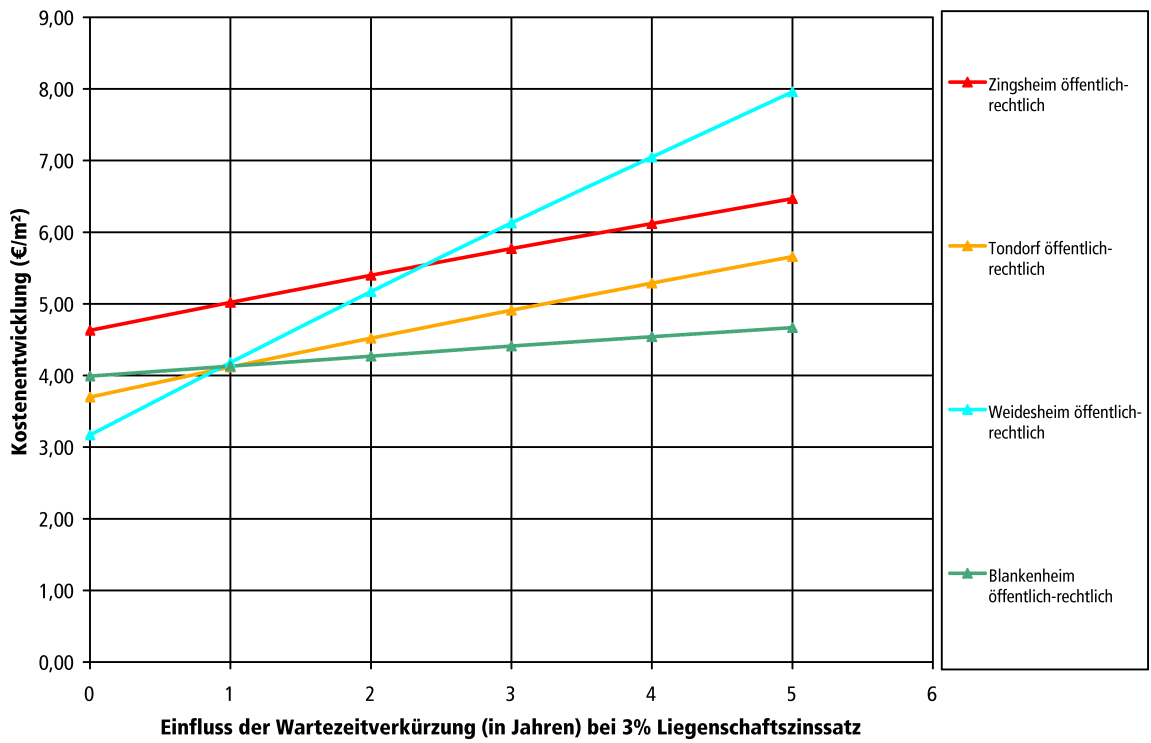


Abb. 45: Einfluss der Wartezeitverkürzung auf den Umlegungsvorteil bei 3% Liegenschaftszinssatz

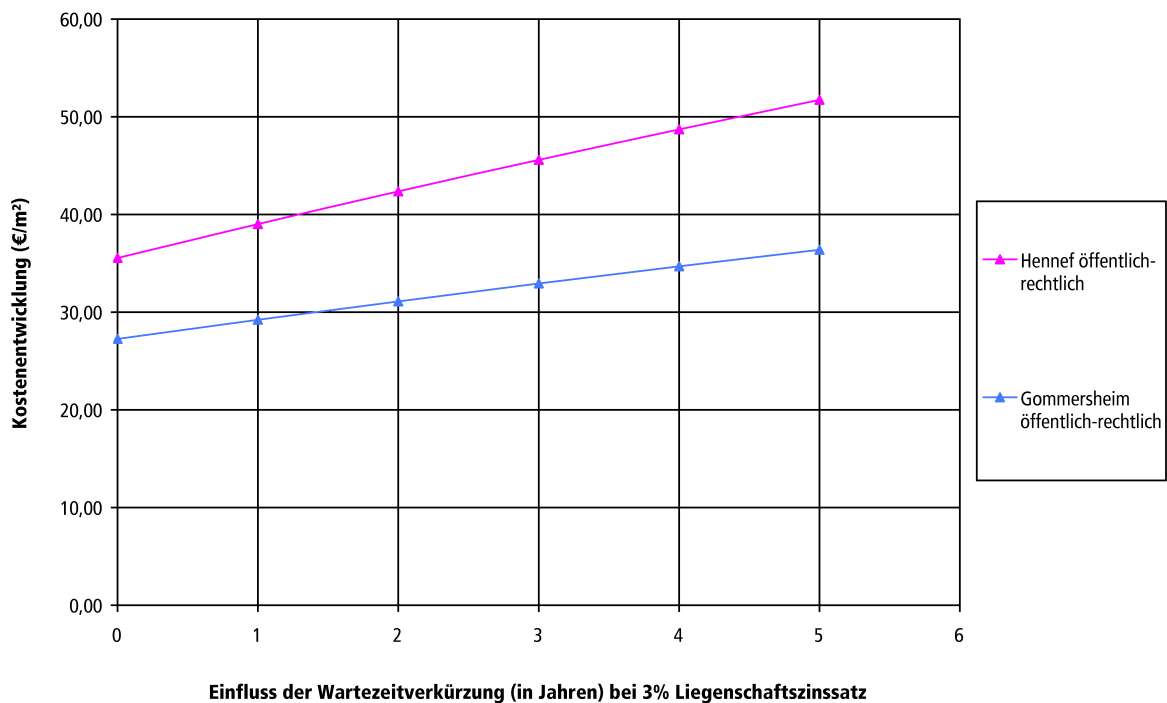


Abb. 46: Einfluss der Wartezeitverkürzung auf den Umlegungsvorteil bei 3% Liegenschaftszinssatz

Die Strukturuntersuchung der amtlichen Umlegung, verglichen mit der privaten Umlegung, veranschaulicht durch vorgehende Rechenbeispiele der sechs Projekte, führt zu folgendem Ergebnis:

Setzt man die eingesparten Kosten der amtlichen Umlegung gegenüber einer privaten Grundstücksneuordnung mit den Kosten des privaten Umlegungsmodells 3 gleich, so unterscheiden sich die Kosten der privaten Umlegung von den Kosten der amtlichen Umlegung (Umlegungsvorteil) lediglich durch die Abzinsung der geschätzten Wartezeitverkürzung. Die Höhe der Differenz der beiden Verfahren wird daher durch den Ansatz der Wartezeitverkürzung (Zeit), den Liegenschaftszinssatz (%) und durch den Grundstückswert (€) bestimmt. Die in der amtlichen Umlegung nicht anfallenden Notargebühren und Kosten der Grunderwerbsteuer werden in der amtlichen Umlegung zugunsten der Gemeinde abgeschöpft. Wie die Tabelle 18 zeigt, sind in NRW die Vermessungskosten und Gebühren für die Übernahme in das Liegenschaftskataster für beide Verfahren nahezu gleich. Daher haben diese Kosten in NRW keinen Einfluss auf die Abschöpfung zugunsten oder zum Nachteil der Gemeinde. Diese Feststellung ist keinesfalls auf die Kostenordnungen anderer Bundesländer übertragbar.

| Verfahren | Vermessungskosten in der amtlichen Umlegung | Vermessungskosten in der privaten Umlegung | Differenz |
|--|---|--|-------------|
| Zingsheim "Altes Pastorat" | 30.569,60 € | 31.497,60 € | -928,00 € |
| Tondorf "T 3" | 42.479,60 € | 40.310,40 € | 2.169,20 € |
| Weidesheim "Gallierstraße/Alemannenstraße" | 133.576,32 € | 124.964,48 € | 8.611,84 € |
| Blankenheim "Am Schlatherberg" | 126.905,60 € | 122.890,00 € | 4.015,60 € |
| Hennef "Geisbach" | 164.177,00 € | 169.600,00 € | -5.423,00 € |
| Gommersheim "Im Röder" | 160.351,60 € | 161.828,00 € | -1.476,40 € |

Tab. 18: Vergleich der Vermessungskosten im amtlichen Umlegungsverfahren und der privaten Umlegung (Modell 3) einschließlich der Übernahmegebühr

Hieraus folgt:

Die Kosten, die den Eigentümern bei der privaten Umlegung entstehen, können regelmäßig nicht höher sein als die Kosten der amtlichen Umlegung.

Nun erfolgt die Einleitung einer amtlichen Umlegung aber ausschließlich nach den Vorschriften der §§ 45-79 BauGB. Kostenaspekte aus Sicht der Eigentümer sind hierbei unbeachtlich. Die Eigentümer haben danach keinen Rechtsanspruch auf die Einleitung einer amtlichen Umlegung. **Die Arbeit weist nach, dass auch aus Kostengründen die Einleitung einer amtlichen Umlegung von den Eigentümern nicht begründet verlangt werden kann.** Die in der Literatur vermuteten Einsparungen oder Kosten der Grunderwerbsteuer sowie der Notargebühren gegenüber der privaten Umlegung zugunsten der Eigentümer treten so nicht ein (vgl. Abschnitt 1.1).

Die Kostenstrukturuntersuchung der amtlichen Umlegung vermittelt aber auch noch eine weitere wichtige Erkenntnis:

Wurden bisher die eingesparten Aufwendungen der amtlichen Umlegung gegenüber einer privaten Neuordnung (Kosten der privaten Umlegung) **geschätzt** (vgl. Literatur S. 110), so ist mit den Erkenntnissen aus Abschnitt 7.5 dieser Arbeit (S. 101ff.) eine ausreichend genaue **Kalkulation** möglich.

Dies führt für die amtliche Umlegung zu einer nachvollziehbareren Kalkulation des Umlegungsvorteils und somit der Einwurfsbewertung.

Das dargestellte private Umlegungsmodell 3 soll eine Ergänzung des bodenordnerischen Instrumentariums darstellen, welches -wenn die Voraussetzungen gegeben sind- nicht nur bei der konsensualen integrierten Baulandentwicklung, sondern auch (ggf. anstelle der vereinbarten privaten Umlegung) von den hoheitlichen Umlegungsstellen genutzt werden kann.

Bedingung für eine besonders günstige Kostengestaltung ist allerdings die Beachtung der Verfahrensgrundsätze aus dieser Arbeit.

Eine Nichtbeachtung schließt jedoch nicht aus, dass auch solche private Umlegungsverfahren erfolgreich durchgeführt werden können. So ist es durchaus möglich, im privaten Umlegungsverfahren auch die Regelungen der Folgekostenverträge umzusetzen. Dies ist aber nur zu empfehlen, wenn die Erschließung durch die entsprechenden Verträge gesichert ist, da die meisten Folgekosten erst mit der Bebaubarkeit der Grundstücke, d.h. nach der Erschließung, entstehen. Umlegungsverträge und Folgekostenregelungen weichen allerdings von der kostenoptimierten Vertragsgestaltung ab. Die zusätzlich entstehenden Kosten können aber leicht aus den Untersuchungen der Kostenparameter dieser Arbeit hergeleitet werden. Der amtlichen Umlegung gegenübergestellt, führt dies dann möglicherweise zu einer geänderten Kostenrelation. Diese ist allerdings nicht der privaten Umlegung als solcher, sondern der in den Vertrag eingebrachten weitergehenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zuzuordnen.

9. Zusammenfassung und Empfehlungen

Ziel dieser Arbeit ist die Kostenanalyse der privaten Umlegung als Teil der konsensualen integrierten Baulandentwicklung. Hierzu wird zunächst die Einbindung der privaten Umlegung nach bestimmten Prinzipien in die als Projekt gekennzeichnete Baulandentwicklung mit ihren Konsequenzen für die städtebauliche Kalkulation dargestellt. Für die Durchführung der Baulandentwicklung kommen grundsätzlich die Gemeinde, die Eigentümer oder ein Erschließungsträger in Frage. Aus rechtlichen und steuerlichen Gründen wird das zweistufige Erschließungsträgermodell (Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB und Kostenübernahmevertrag mit den Eigentümern) bei zahlreichen Projekten bevorzugt. Dieses Erschließungsträgermodell führt besonders häufig zur Notwendigkeit einer Bodenordnung.

Die Arbeit beschreibt beispielhaft den Ablauf dieses Organisationsmodells einschließlich der Integration der privaten Umlegung. Die private Umlegung ist also in der konsensualen integrierten Baulandentwicklung keine selbständige Disziplin, sondern ein Teilproblem bzw. eine Teillösung der Baulandentwicklung.

Um die Kosten der privaten Umlegung zu untersuchen ist eine Normierung bzw. Definition der privaten Umlegung notwendig. Hierbei ist die aktuelle Rechtsprechung zu beachten (Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 22. Mai 2001, Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 17. Juli 2001). Unter Berücksichtigung dieser Rechtsprechung wird die private Umlegung wie folgt neu definiert:

Die private Umlegung ist ein im Wesentlichen privatrechtlich umgesetztes Grundstückstauschverfahren mit dem Ziel, die Besitz-, Eigentums- und andere Rechtsverhältnisse neu zu ordnen, so dass nach Lage, Form und Größe entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Verwirklichung der innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässigen Nutzung für bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Hierbei sind die Vor- und Nachteile des Bebauungsplanes auf alle Eigentümer anteilmäßig zu verteilen und die örtlichen Verkehrs- und Grünflächen sollen auf die Gemeinde kostenlos übertragen werden.

Eine private Umlegung nach dieser Definition durchgeführt, hat zur Konsequenz, dass die private Umlegung dem Leitbild der amtlichen Umlegung entspricht und die Gemeinde sich der Mitwirkung dieser privaten Umlegung nicht entziehen kann. Werden -wie bei der konsensualen Baulandentwicklung üblich- die Kosten der privaten Umlegung von den Eigentümern getragen, darf die Gemeinde, da ihr keine Kosten entstanden sind, keinen Aufwendungsersatz aus Gründen der Umlegung verlangen.

Aus der vorgenannten Definition der Umlegung ergeben sich drei grundsätzliche Vertragsmodelle:

1. der direkte Grundstückstausch,
2. die temporäre Gesellschaft,
3. die aufgelassene Gesellschaft.

Das praktikabelste Modell der aufgelassenen Gesellschaft (wegen der Vermeidung von Splissgrundstücken) stellt nach der durchgeführten Kostenanalyse dieser Arbeit auch das kostengünstigste Modell dar. Dieses Ergebnis setzt die Beurkundung der Verhandlungsergebnisse entsprechend der privaten Umlegungsdefinition und als Ringtausch voraus. Sind weitere Regelungen beurkundungspflichtig, so sind diese in gesonderten Verträgen vorzunehmen. Die Befürchtung der doppelten Erhebung der Grunderwerbsteuer von 3,5% -wie im Schrifttum häufig dargestellt- ist unbegründet.

Zusammen mit dem zweistufigen Erschließungsträgermodell wird mit diesem Modell der privaten Umlegung ein geschlossenes Gesamtkonzept der konsensualen integrierten Baulandentwicklung vorgestellt.

Für die Akzeptanz der Eigentümer und die Hinterlegung der notwendigen Bürgschaften ist beim zweistufigen Erschließungsträgermodell eine möglichst genaue Kalkulation der Kosten notwendig. Gegenstand dieser Kostenkalkulation sind auch die Kosten der privaten Umlegung. Diese werden von den Eigentümern erfahrungsgemäß immer dann akzeptiert, wenn sie in ihrer Höhe abschließend sind und möglichst viele, aus Sicht der Eigentümer, unvorhersehbare Nebenkosten einschließen. Daher wurde ein Kalkulationsmodell entwickelt, welches alle wesentlichen Kosten der privaten Umlegung berücksichtigt. Die in dieser Arbeit ermittelten Kosten der privaten Umlegung sind die Vermessungskosten, die Gebühren für die Übernahme der Vermessung in das Liegenschaftskataster, die Notargebühren und die Grunderwerbsteuer. Während die Vermessungskosten und die Übernahmegebühren aus den Parametern Grenzlänge je angefangenen 50 m, Fläche je neu entstandenes Flurstück und Bodenrichtwert mit dem einschlägigen Gebührenberechnungsprogramm einfach ermittelt werden können, ist bei der Ermittlung der Notargebühr bei Vorliegen eines einheitlichen Rechtsgeschäftes (Ringtausch) das wertmäßig größte Grundstück des Umlegungsverfahrens zu schätzen und als Geschäftswert der Kostenschätzung (²⁵/₁₀-Gebühr) zugrunde zu legen.

Die Kalkulation der Grunderwerbsteuer ist indessen wesentlich komplexer, da sie von vielen Parametern abhängig ist (Richtwert, Bedarfswert Bruttorohbauland, Bedarfswert Nettorohbauland, Erschließungskosten, Eigentümerstruktur Einwurf, Eigentümerstruktur Zuteilung, Anzahl der Eigentümer, Anteil der örtlichen Verkehrs- und Grünflächen).

Daher wurde aus den sechs untersuchten Umlegungsverfahren ein statistisch gesichertes mathematisches Modell entwickelt, welches es ermöglicht, mit dem geschätzten Anteil der disgruerten Flächen und dem Verkehrswert des erschließungsbeitragspflichtigen baureifen Landes, die Kosten der Grunderwerbsteuer, bezogen auf den Teil der disgruerten Flächen, mit einer für die Kalkulation hinlänglichen Genauigkeit zu ermitteln.

Diese Kostenkalkulation ist auch für die deduktive Wertermittlung der amtlichen Umlegung bedeutsam, da mit diesem Kalkulationsmodell die Höhe der ersparten Aufwendungen für eine private Grundstücksneuordnung (Kosten der privaten Umlegung) kalkuliert werden kann.

Um die Kosten der privaten Umlegung aus Sicht der Eigentümer mit den Kosten der amtlichen Umlegung vergleichen zu können, muss zunächst der Ermessensspielraum, den die rechtlichen Vorschriften zulassen, für beide Verfahren untersucht werden.

Hierbei ist grundsätzlich zu beachten, dass privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Regelungen nichtig sind, wenn sie gegen geltendes Recht verstoßen (§ 134 BGB i.V.m. § 59 Abs. 1 VwVfG), d.h. durch Verträge kann nur geregelt werden, was nicht bereits durch rechtliche Bestimmungen geregelt ist.

Regelungsgrenze für die private Umlegung ist die Rechtsprechung zu den städtebaulichen Verträgen. Hiernach ist die Begrenzung der Planungsgewinnabschöpfung auf den Aufwendungsersatz, das Verbot der Bereicherung, das Verbot der Kopplungsgeschäfte und das Verbot der unzulässigen Vorwegbindung bei der Beurteilung des Ermessensspielraumes zu beachten.

Bei der amtlichen Umlegung sind die §§ 45-79 BauGB zu beachten. Hiernach ist die Einleitung der Umlegung nicht zulässig, wenn Einvernehmen mit den Beteiligten besteht. Wird die Umlegung zur Umgehung der Grunderwerbsteuer eingeleitet, ist nach der Untersuchung dieser Arbeit ein Gestaltungsmissbrauch nach § 42 Abgabenordnung nicht auszuschließen. In der amtlichen Umlegung ist aus Sicht der Beteiligten die Ermittlung des Umlegungsmehrwertes für die Kostenhöhe von besonderer Bedeutung. Die Untersuchungen dieser Arbeit ergaben, dass die Vorschriften des Baugesetzbuches im Rahmen des Ermessungsspielraumes strikt einzuhalten sind.

Einer hiervon abweichenden vertraglichen Vereinbarung, auch zugunsten der Beteiligten, stehen neben den §§ 45-79 BauGB auch die Vorschriften der Gemeindeordnung (z.B. § 76(1) GO NRW) entgegen. Hiernach sind die Gemeinden verpflichtet, alle ihnen gesetzlich zugewiesenen Abgabequellen auszuschöpfen.

Da die amtliche und die private Umlegung als Bodenordnungsinstrumente nicht alternativ bestehen, ist ein Kostenvergleich beider Verfahren nur fiktiv möglich. Die Kostenstrukturuntersuchung ergab, dass sich die beiden Umlegungsverfahren nur durch die Abzinsung der Wartezeitverkürzung, die für eine amtliche Umlegung gegenüber einer privaten Umlegung vermutet wird, unterscheiden.

Die Kostendifferenz der Höhe nach resultiert daher aus dem Ansatz der Wartezeitverkürzung, des Liegenschaftszinssatzes und des Grundstückswertes. Die Kosten, die den Eigentümern bei der privaten Umlegung entstehen, können daher regelmäßig nicht höher sein, als die Kosten der amtlichen Umlegung.

Bei den **Vermessungskosten und Übernahmegebühren** wurden beispielhaft die Vorschriften des Landes NRW untersucht. Eine Übertragung der Untersuchungsergebnisse auf andere Bundesländer ist wegen abweichender Vorschriften nicht möglich. Die Vermessungskosten sind aus nachvollziehbaren Parametern ermittelbar und damit auch einer Kalkulation zugänglich. Sie weisen auch der Höhe nach keine entscheidenden Unterschiede zur amtlichen Umlegung auf und geben auch die fast identische vermessungstechnische Arbeitsweise zwischen der amtlichen Umlegung und der privaten Umlegung nach dem Vertragsmodell der aufgelassenen Gesellschaft wieder. Die Kostenregelungen in NRW erfüllen somit alle Ansprüche, die bei der konsensualen integrierten Baulandentwicklung an eine moderne Gebührenordnung gestellt werden.

Die **Grunderwerbsteuer** wird auf den Bedarfswert (z.Z. Richtwert vom 1.1.1996) der disgruerten Fläche erhoben. Diese wird bei der Einbringung in die Gesellschaft mit 40%, bei der Übertragung aus der Gesellschaft mit 60% angesetzt. Die daraus resultierende Grunderwerbsteuer ist damit in der Konsequenz bei Grundstücken mit geringem Wert prozentual höher als bei hochwertigen Grundstücken, da bei sehr niedrigen Grundstückswerten der Bedarfswert höher ist als der Verkehrswert des Grundstücks unter Berücksichtigung der tatsächlichen Erschließungskosten. Darüber hinaus werden die Grundstücke der Eigentümer mehr belastet, die ihre Grundstücke der Gemeinde für die örtlichen Verkehrs- und Grünflächen zur Verfügung stellen und somit auf Grundstücken anderer Eigentümer abgefunden werden müssen. Bei der privaten Umlegung führt die Anwendung der Vorschriften des Grunderwerbsteuergesetzes daher zu Steuerungerechtigkeiten. Die Grunderwerbsteuer ist daher in die Verteilung der Kosten der privaten Umlegung miteinzubeziehen.

Die Ermittlung der Grunderwerbsteuer ist außerordentlich aufwendig. So muss die Verschneidung des alten Bestandes mit dem neuen Bestand, die Zuordnung der disgruerten Flächen nur für die Berechnung der Grunderwerbsteuer vorgenommen werden, obwohl dies bei dem Vertragsmodell 3 vermessungstechnisch nicht notwendig wäre. Bei geringen Grundstückswerten (vgl. z.B. Projekt 1) steht der Aufwand zur Ermittlung der Grunderwerbsteuer in keinem Verhältnis zur Höhe der Steuereinnahmen.

Die Grunderwerbsteuer sowie die sonstigen steuerlichen Benachteiligungen gemäß der §§ 15 und 23 Einkommensteuergesetz sollten für private Umlegungen entsprechend der vorgetragenen Definition abgeschafft werden. Sie diskriminieren eine vom Gesetzgeber ausdrücklich bevorzugte private Regelung gegenüber der amtlichen Umlegung (Subsidiaritätsprinzip).

Das heißt, es bedarf einer amtlichen Umlegung nicht, wenn die Grundstückseigentümer bereit und in der Lage sind, eine dem Bebauungsplan entsprechende Grundstücksneueordnung selbst herbeizuführen. Dies entspricht dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel, der besagt, dass die Umlegung nicht eingeleitet werden darf, wenn andere, die Eigentums- und Vertragsfreiheit der Beteiligten weniger berührende Mittel, ohne nennenswerte größere rechtliche und wirtschaftliche Schwierigkeiten die notwendige Neueordnung des Bodens im Umlegungsgebiet ermöglichen.

Die aufgestellte Forderung gilt gleichermaßen für die Regelungen des Einkommensteuergesetzes § 23 (Zehnjahresfrist) und § 15 (Einkünfte aus Gewerbebetrieb, „Drei-Objekte-Grenze“).

Alternativ zur vollständigen Grunderwerbsteuerbefreiung wird ersatzweise ein Steuersatz von 0,5% Grunderwerbsteuer bezogen auf den Gesamtwert der Zuteilungsgrundstücke angeregt. Der Vorschlag resultiert aus der Erfahrung zahlreicher Umlegungsverfahren, bei welchen von einer disgruerten Fläche von durchschnittlich 20% auszugehen ist. Da diese Fläche mit ca. 2% ab einem Wert von 100 €/m² für erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land zu versteuern ist, ergibt sich für die gesamte Zuteilungsfläche eine Versteuerung von ca. 0,5%. Diese Regelung müsste dann allerdings auch für die amtliche Umlegung gelten. Der Vorteil besteht in der einfachen Berechnung und lässt Gestaltungsmissbrauchsbehörden gemäß § 42 AO entbehrlich werden.

Bei der **Notargebühr** ist die Voraussetzung für die Vergünstigungsregelungen die durchgängige Vertragsgestaltung als Ringtausch besonders bedeutsam. Da der Geschäftswert sich aus dem größten Wert des eingeworfenen oder zuteilten Grundstücks bemisst, welches a priori nicht bekannt ist, ist eine Kalkulation der Notarkosten nur sehr eingeschränkt möglich. Da die Höhe der Gebühr aus der eher zufälligen Verteilung der Grundstücksgrößen resultiert, wird weder das Äquivalenzprinzip, noch das Aufwandsprinzip, welches Grundlage der Notargebühr sein sollte, beachtet. Die Notargebührenordnung sollte dahingehend geändert werden, dass bei Vorliegen der privaten Umlegung entsprechend der vorgetragenen Definition der Arbeit ein fester Anteil des Gesamtwertes als Geschäftswert der Gebührenermittlung zugrunde gelegt wird. Die Notargebühren sind bei der derzeitigen Regelung in vielen Fällen nicht kostendeckend.

Bei der konsensualen integrierten Baulandentwicklung ist die private Umlegung anzustreben. Bei der klassischen Angebotsstrategie stellt sich die Frage nach den Einleitungsvoraussetzungen der amtlichen Umlegung und vor allem, wie diese nachzuweisen sind. Noch vor Erlass eines Umlegungsbeschlusses sollen die Eigentümer gemäß § 47 Abs. 1 Satz 1 BauGB angehört werden und die Bereitschaft für eine private Umlegung untersucht werden. Hierfür sollte eine Informationsveranstaltung vor Erlass des Umlegungsbeschlusses durchgeführt werden. Bei dieser Veranstaltung sollte den Eigentümern eine nachvollziehbare Entscheidungsgrundlage zwischen der amtlichen und der privaten Umlegung vorgetragen werden. Hierzu gehören Informationen zu den Grundsätzen, dem organisatorischen und zeitlichen Ablauf, den rechtlichen Schranken und ein kalkulierter Kostenvergleich beider Verfahren. Die hierfür notwendigen Karten und Berechnungen sind ohnehin unabhängig vom Verfahren zu erstellen (z.B. Bestandskarte, Ermittlung des Flächenabzugs, Zuteilungsentwurf, Entwurf der Bewertung).

Das Organisationsmodell der klassischen Angebotsplanung mit seinen Möglichkeiten zur Refinanzierung durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungen nach § 135a BauGB ist durch den rechtlich festgelegten Maßnahmen- und Aufwandskatalog für die Kostenumlage sehr eingeschränkt. Als wirtschaftliche, inhaltliche und organisatorische Alternative bietet sich deshalb die konsensuale integrierte Baulandentwicklung an, da sich hiermit eine vollständige Finanzierung der Infrastrukturmaßnahmen erreichen lässt. Die notwendige Akzeptanz durch die Eigentümer bedingt den transparenten Nachweis der Kostenoptimierung in der gesamten städtebaulichen Kalkulation. Hierzu gehört auch die Kostendarstellung der privaten Umlegung.

Die Gemeinde sollte bei der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung des Bebauungsplanes auch den Projektmanager miteinbeziehen, da die Kosten der Umlegung beträchtlich von den Vorgaben des Bebauungsplanes abhängig sind.

Da erhebliches Interesse an der finanziellen Entlastung der Gemeinden durch die Übernahme der Gesamtkosten der Baulandentwicklung durch die Eigentümer besteht, ist die steuerliche Benachteiligung der privaten Umlegung als ein Teil dieser Baulandentwicklung gegenüber der amtlichen Umlegung zu beseitigen. Bei der Wahl des Bodenordnungsverfahrens stehen immer Rechtmäßigkeit, Sachgerechtigkeit und Angemessenheit mit einer hohen Akzeptanz und geringen Kosten des Verfahrens im Vordergrund.

Während der organisatorische Ablauf der amtlichen Umlegung durch gesetzliche Regelungen vorgegeben ist, besteht bei der privaten Umlegung Gestaltungsfreiheit. Für die Optimierung der Organisation der privaten Umlegung und der Absicherung der Umsetzung besteht daher noch erheblicher Forschungsbedarf.

Anhang

1. Kostenermittlung Vermessungskosten Projekt 1 „Zingsheim - Altes Pastorat“, Vertragsmodell 1
2. Kostenermittlung Vermessungskosten Projekt 1 „Zingsheim - Altes Pastorat“, Vertragsmodell 3, 1. und 2. Teil
3. Berechnung der Grunderwerbsteuer Projekt 1 „Zingsheim - Altes Pastorat“, Modell 2 und 3
4. Grunderwerbsteuerberechnung Projekt 4 „Blankenheim - Am Schlatherberg“
5. Grunderwerbsteuerberechnung Projekt 1 „Zingsheim - Altes Pastorat“, mit konstanten Erschließungskosten
6. Grunderwerbsteuerberechnung Projekt 1 „Zingsheim - Altes Pastorat“, mit steigenden Erschließungskosten
7. Berechnung der Grunderwerbsteuer der disgruerten Flächen bei steigenden Grundstückswerten
8. Kalkulationsmodelle „Zuteilungs- und Einwurfswert in der amtlichen Baulandumlegung“ Ermittlung des Rohbaulandwertes mittels deduktivem Preisvergleich nach Prof. Dr.-Ing. Walter Seele
9. Beispiel zur deduktiven Wertermittlung (Vergleich der Baulandentwicklungsorganisationsmodelle 1 und 3)

Anhang 1

Kostenermittlung Vermessungskosten Projekt 1 „Zingsheim - Altes Pastorat“ Vertragsmodell 1

| | <i>Gegenstand</i> | <i>Betrag</i> |
|--------------|---|---------------|
| 4.2 | Teilungsvermessung | |
| | Bodenrichtwert im Vermessungsgebiet: 46.00 €, entspricht einem Wertfaktor von 1.6 | |
| 4.2.1 | Gebühr | |
| | Grenzlänge: 675.00 m | |
| | Gebühr: 80% x (3300.00 € x 1.6) | 4224.00 € |
| | 4.1.1 Anteil nach der Grenzlänge: 3300.00 € | |
| | Grenzlänge: 50.00 m | |
| | Gebühr: 80% x (250.00 € x 1.6) | 320.00 € |
| | 4.1.1 Anteil nach der Grenzlänge: 250.00 € | |
| | Grenzlänge: 92.00 m | |
| | Gebühr: 80% x (500.00 € x 1.6) | 640.00 € |
| | 4.1.1 Anteil nach der Grenzlänge: 500.00 € | |
| | neu entstandenes Grundstück 35.1 | |
| | Fläche: 2842.00 m ² | |
| | Gebühr: 100% x (600.00 € x 1.6) | 960.00 € |
| | 4.1.2 Anteil nach Fläche: 600 € | |
| | Übernahmegebühr 160.00 € | |
| | Ergänzende Regelung 2. zu Tst. 4.2.1 | -960.00 € |
| | Ausschluss aus der Berechnung des flächenbezogenen Gebührenanteils | |
| | neu entstandenes Grundstück 35.2 | |
| | Fläche: 750.00 m ² | |
| | Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) | 640.00 € |
| | 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | |
| | Übernahmegebühr 160.00 € | |
| | neu entstandenes Grundstück 35.3 | |
| | Fläche: 857.00 m ² | |
| | Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) | 640.00 € |
| | 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | |
| | Übernahmegebühr 160.00 € | |
| | neu entstandenes Grundstück 35.4 | |
| | Fläche: 177.00 m ² | |
| | Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) | 640.00 € |
| | 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | |
| | Übernahmegebühr 160.00 € | |
| | neu entstandenes Grundstück 35.5 | |
| | Fläche: 501.00 m ² | |
| | Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) | 640.00 € |
| | 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | |
| | Übernahmegebühr 160.00 € | |
| | neu entstandenes Grundstück 35.6 | |
| | Fläche: 36.00 m ² | |
| | Gebühr: 100% x (200.00 € x 1.6) | 320.00 € |
| | 4.1.2 Anteil nach Fläche: 200 € | |
| | Übernahmegebühr 160.00 € | |
| | neu entstandenes Grundstück 35.7 | |
| | Fläche: 689.00 m ² | |
| | Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) | 640.00 € |
| | 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | |

| <i>Gegenstand</i> | | <i>Betrag</i> |
|--|----------|---------------|
| Übernahmegebühr | 160.00 € | |
| neu entstandenes Grundstück 35.8 Fläche: 760.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | | 640.00 € |
| Übernahmegebühr | 160.00 € | |
| neu entstandenes Grundstück 35.9 Fläche: 506.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | | 640.00 € |
| Übernahmegebühr | 160.00 € | |
| neu entstandenes Grundstück 34.1 Fläche: 1000.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | | 640.00 € |
| Übernahmegebühr | 160.00 € | |
| Ergänzende Regelung 2. zu Tst. 4.2.1 Ausschluss aus der Berechnung des flächenbezogenen Gebührenanteils | | -640.00 € |
| neu entstandenes Grundstück 34.2 Fläche: 379.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | | 640.00 € |
| Übernahmegebühr | 160.00 € | |
| neu entstandenes Grundstück 34.3 Fläche: 623.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | | 640.00 € |
| Übernahmegebühr | 160.00 € | |
| neu entstandenes Grundstück 34.4 Fläche: 139.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | | 640.00 € |
| Übernahmegebühr | 160.00 € | |
| neu entstandenes Grundstück 34.5 Fläche: 334.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | | 640.00 € |
| Übernahmegebühr | 160.00 € | |
| neu entstandenes Grundstück 34.6 Fläche: 496.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | | 640.00 € |
| Übernahmegebühr | 160.00 € | |
| neu entstandenes Grundstück 33.1 Fläche: 644.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | | 640.00 € |
| Übernahmegebühr | 160.00 € | |
| Ergänzende Regelung 2. zu Tst. 4.2.1 Ausschluss aus der Berechnung des flächenbezogenen Gebührenanteils | | -640.00 € |

| Gegenstand | Betrag |
|--|-----------------------------------|
| neu entstandenes Grundstück 33.2 Fläche: 478.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € Übernahmegebühr | 640.00 € 160.00 € |
| neu entstandenes Grundstück 33.3 Fläche: 495.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € Übernahmegebühr | 640.00 € 160.00 € |
| neu entstandenes Grundstück 33.4 Fläche: 167.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € Übernahmegebühr | 640.00 € 160.00 € |
| neu entstandenes Grundstück 33.5 Fläche: 553.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € Übernahmegebühr | 640.00 € 160.00 € |
| neu entstandenes Grundstück 33.6 Fläche: 452.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € Übernahmegebühr | 640.00 € 160.00 € |
| neu entstandenes Grundstück 33.7 Fläche: 9.00 m ² Flurstück auf Antrag eingemessen Gebühr: 100% x (125.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 125 € Übernahmegebühr | 200.00 € 80.00 € |
| neu entstandenes Grundstück 30.1 Fläche: 6657.00 m ² Gebühr: 100% x (1000.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 1000 € Übernahmegebühr | 1600.00 € 160.00 € |
| Ergänzende Regelung 2. zu Tst. 4.2.1 Ausschluss aus der Berechnung des flächenbezogenen Gebührenanteils | -1600.00 € |
| neu entstandenes Grundstück 30.2 Fläche: 424.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € Übernahmegebühr | 640.00 € 160.00 € |
| neu entstandenes Grundstück 30.3 Fläche: 806.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € Übernahmegebühr | 640.00 € 160.00 € |
| neu entstandenes Grundstück 30.4 Fläche: 804.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | 640.00 € |

| | Gegenstand | | Betrag |
|--------------|---|----------|-------------------|
| | Übernahmegebühr | 160.00 € | |
| | neu entstandenes Grundstück 30.5 Fläche: 804.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | | 640.00 € |
| | Übernahmegebühr | 160.00 € | |
| | neu entstandenes Grundstück 30.6 Fläche: 513.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | | 640.00 € |
| | Übernahmegebühr | 160.00 € | |
| | neu entstandenes Grundstück 30.7 Fläche: 718.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | | 640.00 € |
| | Übernahmegebühr | 160.00 € | |
| | neu entstandenes Grundstück 30.8 Fläche: 713.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | | 640.00 € |
| | Übernahmegebühr | 160.00 € | |
| | neu entstandenes Grundstück 30.9 Fläche: 732.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | | 640.00 € |
| | Übernahmegebühr | 160.00 € | |
| | neu entstandenes Grundstück 30.10 Fläche: 185.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | | 640.00 € |
| | Übernahmegebühr | 160.00 € | |
| | neu entstandenes Grundstück 30.11 Fläche: 2878.00 m ² Gebühr: 100% x (600.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 600 € | | 960.00 € |
| | Übernahmegebühr | 160.00 € | |
| | 16 % Umsatzsteuer | | 23304.00 € |
| | | | 3728.64 € |
| | | | 27032.64 € |
| 2.4.1 | Verauslagte Gebühren bei Behörden: | | |
| 5.1 | Vermessungsunterlagen | | 80.00 € |
| | Übernahmegebühren (Teilung/Sonderung/Abmarkung) | | 5200.00 € |
| | | | <u>32312.64 €</u> |

Anhang 2

Kostenermittlung Vermessungskosten Projekt 1 „Zingsheim - Altes Pastorat“, Vertragsmodell 3, 1. Teil

| | <i>Gegenstand</i> | <i>Betrag</i> |
|--------------|---|---------------|
| 4.2 | Teilungsvermessung | |
| | Bodenrichtwert im Vermessungsgebiet: 46.00 €, entspricht einem Wertfaktor von 1.6 | |
| 4.2.1 | Gebühr | |
| | Grenzlänge: 146.00 m | |
| | Gebühr: 80% x (750.00 € x 1.6) | 960.00 € |
| | 4.1.1 Anteil nach der Grenzlänge: 750.00 € | |
| | Grenzlänge: 147.00 m | |
| | Gebühr: 80% x (750.00 € x 1.6) | 960.00 € |
| | 4.1.1 Anteil nach der Grenzlänge: 750.00 € | |
| | Grenzlänge: 148.00 m | |
| | Gebühr: 80% x (750.00 € x 1.6) | 960.00 € |
| | 4.1.1 Anteil nach der Grenzlänge: 750.00 € | |
| | Grenzlänge: 148.00 m | |
| | Gebühr: 80% x (750.00 € x 1.6) | 960.00 € |
| | 4.1.1 Anteil nach der Grenzlänge: 750.00 € | |
| | Grenzlänge: 50.00 m | |
| | Gebühr: 80% x (250.00 € x 1.6) | 320.00 € |
| | 4.1.1 Anteil nach der Grenzlänge: 250.00 € | |
| | Grenzlänge: 92.00 m | |
| | Gebühr: 80% x (500.00 € x 1.6) | 640.00 € |
| | 4.1.1 Anteil nach der Grenzlänge: 500.00 € | |
| | neu entstandenes Grundstück 35.1 | |
| | Fläche: 2842.00 m ² | |
| | Gebühr: 100% x (600.00 € x 1.6) | 960.00 € |
| | 4.1.2 Anteil nach Fläche: 600 € | |
| | Übernahmegebühr | 160.00 € |
| | neu entstandenes Grundstück 35.001 | |
| | Fläche: 4276.00 m ² | |
| | Gebühr: 100% x (600.00 € x 1.6) | 960.00 € |
| | 4.1.2 Anteil nach Fläche: 600 € | |
| | Übernahmegebühr | 160.00 € |
| | Ergänzende Regelung 2. zu Tst. 4.2.1 | -960.00 € |
| | Ausschluss aus der Berechnung des flächenbezogenen Gebührenanteils | |
| | neu entstandenes Grundstück 34.1 | |
| | Fläche: 1000.00 m ² | |
| | Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) | 640.00 € |
| | 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | |
| | Übernahmegebühr | 160.00 € |
| | neu entstandenes Grundstück 34.001 | |
| | Fläche: 1971.00 m ² | |
| | Gebühr: 100% x (600.00 € x 1.6) | 960.00 € |
| | 4.1.2 Anteil nach Fläche: 600 € | |
| | Übernahmegebühr | 160.00 € |
| | Ergänzende Regelung 2. zu Tst. 4.2.1 | -960.00 € |
| | Ausschluss aus der Berechnung des flächenbezogenen Gebührenanteils | |
| | neu entstandenes Grundstück 33.1 | |
| | Fläche: 644.00 m ² | |
| | Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) | 640.00 € |

| | Gegenstand | Betrag |
|--------------|---|------------------------|
| | 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € Übernahmegebühr | 160.00 € |
| | neu entstandenes Grundstück 33.001 Fläche: 2154.00 m ² Gebühr: 100% x (600.00 € x 1.6) | 960.00 € |
| | 4.1.2 Anteil nach Fläche: 600 € Übernahmegebühr | 160.00 € |
| | Ergänzende Regelung 2. zu Tst. 4.2.1 Ausschluss aus der Berechnung des flächenbezogenen Gebührenanteils | -960.00 € |
| | neu entstandenes Grundstück 30.1 Fläche: 6657.00 m ² Gebühr: 100% x (1000.00 € x 1.6) | 1600.00 € |
| | 4.1.2 Anteil nach Fläche: 1000 € Übernahmegebühr | 160.00 € |
| | Ergänzende Regelung 2. zu Tst. 4.2.1 Ausschluss aus der Berechnung des flächenbezogenen Gebührenanteils | -1600.00 € |
| | neu entstandenes Grundstück 30.001 Fläche: 5699.00 m ² Gebühr: 100% x (1000.00 € x 1.6) | 1600.00 € |
| | 4.1.2 Anteil nach Fläche: 1000 € Übernahmegebühr | 160.00 € |
| | neu entstandenes Grundstück 30.11 Fläche: 2878.00 m ² Gebühr: 100% x (600.00 € x 1.6) | 960.00 € |
| | 4.1.2 Anteil nach Fläche: 600 € Übernahmegebühr | 160.00 € |
| | | <hr/> 9600.00 € |
| | 16 % Umsatzsteuer | 1536.00 € |
| | | <hr/> 11136.00 € |
| 2.4.1 | Verauslagte Gebühren bei Behörden: | |
| 5.1 | Vermessungsunterlagen | 80.00 € |
| | Übernahmegebühren (Teilung/Sonderung/Abmarkung) | 1440.00 € |
| | | <hr/> <hr/> 12656.00 € |

Kostenermittlung Vermessungskosten Projekt 1 „Zingsheim - Altes Pastorat“
Vertragsmodell 3, 2. Teil

| | Gegenstand | Betrag |
|--------------|---|---------------|
| 4.2 | Teilungsvermessung | |
| | Bodenrichtwert im Vermessungsgebiet: 46.00 €, entspricht einem Wertfaktor von 1.6 | |
| 4.2.1 | Gebühr | |
| | Grenzlänge: 337.00 m | |
| | Gebühr: 80% x (1750.00 € x 1.6) | 2240.00 € |
| | 4.1.1 Anteil nach der Grenzlänge: 1750.00 € | |
| | Grenzlänge: 131.00 m | |
| | Gebühr: 80% x (750.00 € x 1.6) | 960.00 € |
| | 4.1.1 Anteil nach der Grenzlänge: 750.00 € | |
| | neu entstandenes Grundstück 1 | |
| | Fläche: 718.00 m ² | |
| | Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) | 640.00 € |
| | 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | |
| | Übernahmegebühr | 160.00 € |
| | neu entstandenes Grundstück 2 | |
| | Fläche: 713.00 m ² | |
| | Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) | 640.00 € |
| | 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | |
| | Übernahmegebühr | 160.00 € |
| | neu entstandenes Grundstück 3 | |
| | Fläche: 732.00 m ² | |
| | Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) | 640.00 € |
| | 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | |
| | Übernahmegebühr | 160.00 € |
| | neu entstandenes Grundstück 4 | |
| | Fläche: 738.00 m ² | |
| | Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) | 640.00 € |
| | 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | |
| | Übernahmegebühr | 160.00 € |
| | neu entstandenes Grundstück 5 | |
| | Fläche: 948.00 m ² | |
| | Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) | 640.00 € |
| | 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | |
| | Übernahmegebühr | 160.00 € |
| | neu entstandenes Grundstück 6 | |
| | Fläche: 840.00 m ² | |
| | Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) | 640.00 € |
| | 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | |
| | Übernahmegebühr | 160.00 € |
| | neu entstandenes Grundstück 7 | |
| | Fläche: 760.00 m ² | |
| | Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) | 640.00 € |
| | 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | |
| | Übernahmegebühr | 160.00 € |
| | neu entstandenes Grundstück 8 | |
| | Fläche: 689.00 m ² | |
| | Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) | 640.00 € |
| | 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | |
| | Übernahmegebühr | 160.00 € |

| <i>Gegenstand</i> | | <i>Betrag</i> |
|--|----------|---------------|
| neu entstandenes Grundstück 9 Fläche: 750.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | | 640.00 € |
| Übernahmegebühr | 160.00 € | |
| neu entstandenes Grundstück 10 Fläche: 857.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | | 640.00 € |
| Übernahmegebühr | 160.00 € | |
| neu entstandenes Grundstück 11 Fläche: 808.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | | 640.00 € |
| Übernahmegebühr | 160.00 € | |
| neu entstandenes Grundstück 12 Fläche: 874.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | | 640.00 € |
| Übernahmegebühr | 160.00 € | |
| neu entstandenes Grundstück 13 Fläche: 902.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | | 640.00 € |
| Übernahmegebühr | 160.00 € | |
| neu entstandenes Grundstück 14 Fläche: 806.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | | 640.00 € |
| Übernahmegebühr | 160.00 € | |
| neu entstandenes Grundstück 15 Fläche: 804.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | | 640.00 € |
| Übernahmegebühr | 160.00 € | |
| neu entstandenes Grundstück 16 Fläche: 804.00 m ² Gebühr: 100% x (400.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 400 € | | 640.00 € |
| Übernahmegebühr | 160.00 € | |
| neu entstandenes Grundstück S1 Fläche: 1320.00 m ² Gebühr: 100% x (600.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 600 € | | 960.00 € |
| Übernahmegebühr | 160.00 € | |
| Ergänzende Regelung 2. zu Tst. 4.2.1 Ausschluss aus der Berechnung des flächenbezogenen Gebührenanteils | | -960.00 € |
| neu entstandenes Grundstück G1 Fläche: 36.00 m ² Gebühr: 100% x (200.00 € x 1.6) 4.1.2 Anteil nach Fläche: 200 € | | 320.00 € |

| | <i>Gegenstand</i> | | <i>Betrag</i> |
|------------|---|----------|------------------------|
| | Übernahmegebühr | 160.00 € | |
| | | | <hr/> 13760.00 € |
| | 16 % Umsatzsteuer | | <hr/> 2201.60 € |
| | | | <hr/> 15961.60 € |
| 5.1 | Verauslagte Gebühren bei Behörden: Übernahmegebühren (Teilung/Sonderung/Abmarkung) | | <hr/> 2880.00 € |
| | | | <hr/> <hr/> 18841.60 € |

Anhang 3

Berechnung der Grunderwerbsteuer Projekt 1 „Zingsheim - Altes Pastorat“, Modell 2 und 3

| | | O-Nr. 3 | O-Nr. 4 | O-Nr. 5 | O-Nr. 6 | Summen |
|--|--|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| | Anteil an der GbR entspricht | 15,28 % 54.939,00 € | 40,42 % 145.330,00 € | 30,33 % 109.051,00 € | 13,98 % 50.265,00 € | 100,01 % |
| Bemessungsgrundlage (BMG) für die GRUNDSTÜCKS-ÜBERTRAGUNG auf die Umlegungs-GbR § 8 Abs. 2 GrEStG | Übertragung auf GbR entspricht | 2.154 m ² 28.626,66 € | 5.699 m ² 75.739,71 € | 4.276 m ² 56.828,04 € | 1.971 m ² 26.194,59 € | 14.100 m ² |
| | abgerundet | 28.500,00 € | 75.500,00 € | 56.500,00 € | 26.000,00 € | |
| | ./. Rückerwerb i.S.d. § 16 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG entspricht | 930 m ² 12.359,70 € | 4.762 m ² 63.286,98 € | 3.233 m ² 42.966,57 € | 713 m ² 9.475,77 € | |
| | abgerundet | 12.000,00 € | 63.000,00 € | 42.500,00 € | 9.000,00 € | |
| | verbleiben | 16.500,00 € | 12.500,00 € | 14.000,00 € | 17.000,00 € | |
| | ./. Anteil der BMG, für den nach § 5 Abs. 2 GrEStG Grunderwerbsteuer nicht zu erheben ist | 2.521,00 € | 5.053,00 € | 4.246,00 € | 2.377,00 € | |
| | verbleiben | 13.979,00 € | 7.447,00 € | 9.754,00 € | 14.623,00 € | |
| | hiervon 3,5% GrESt (§ 11 GrEStG) | 489,00 € | 260,00 € | 341,00 € | 511,00 € | 1.601,00 € |
| Bemessungsgrundlage (BMG) für die ÜBERTRAGUNG AUF DIE UMLEGUNGSTEILNEHMER | Übertragung auf die Umlegungsteilnehmer entspricht | 1.850 m ² 36.889,00 € | 5.315 m ² 105.981,00 € | 3.864 m ² 77.048,00 € | 1.714 m ² 34.177,00 € | |
| | abgerundet | 36.500,00 € | 105.500,00 € | 77.000,00 € | 34.000,00 € | |
| | ./. Rückerwerb entspricht | 930 m ² 12.359,70 € | 4.762 m ² 63.286,98 € | 3.233 m ² 42.966,57 € | 713 m ² 9.475,77 € | |
| | abgerundet | 12.000,00 € | 63.000,00 € | 42.500,00 € | 9.000,00 € | |
| | verbleiben | 24.500,00 € | 42.500,00 € | 34.500,00 € | 25.000,00 € | |
| ./. Anteil der Bemessungsgrundlage (BMG), für den nach § 7 Abs. 2 GrEStG Grunderwerbsteuer nicht zu erheben ist, entsprechend dem Verhältnis des Werts der Beteiligung an der GbR zum Verkehrswert des Teilgrundstückes | Anteil an der GbR | 54.939,00 € | 145.330,00 € | 109.051,00 € | 50.265,00 € | |
| | Richtwert (unerschlossenes Bauland) der Zuteilungsgrundstücke aus der GbR | 47.175,00 € | 135.532,50 € | 98.532,00 € | 43.707,00 € | |
| | Anteil an der GbR = Richtwert Teilgrundstück x "verbleiben" aus BMG Übertr. Umlegungsteilnehmer | 28.532,00 € | 45.572,00 € | 38.183,00 € | 28.751,00 € | |
| | verbleiben | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |

Anhang 4

Grunderwerbsteuerberechnung Projekt 4 „Blankenheim - Am Schlatherberg“

| | | O-Nr. 1.1 | O-Nr. 1.2 | O-Nr. 2 | O-Nr. 3 | O-Nr. 4 | O-Nr. 5 | O-Nr. 6 | |
|---|--|-------------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| | Anteil an der GbR entspricht | 5,62 % 72.359,00 € | 71,66 % 922.649,00 € | 2,22 % 28.583,00 € | 3,31 % 42.617,00 € | 1,40 % 18.025,00 € | 11,34 % 146.006,00 € | 4,38 % 56.394,00 € | 99,93 % |
| Bemessungsgrundlage (BMG) für die GRUNDSTÜCKSÜBERTRAGUNG | Übertragung auf GbR entspricht abgerundet | 4.775 m ² 68.378,00 € | 60.899 m ² 872.073,68 € | 1.885 m ² 26.993,20 € | 2.811 m ² 40.253,52 € | 1.191 m ² 17.055,12 € | 9.639 m ² 138.030,48 € | 3.719 m ² 53.256,08 € | 84.919 m ² |
| | J. Rückwerb entspricht abgerundet | | 46.878 m ² 671.292,96 € | 435 m ² 6.229,20 € | 2.225 m ² 31.862,00 € | 138 m ² 1.976,16 € | 0 m ² 0,00 € | 2.864 m ² 41.012,48 € | |
| | verbleiben | | 201.000,00 € | 20.500,00 € | 8.500,00 € | 15.500,00 € | 138.000,00 € | 12.000,00 € | |
| | J. Anteil der BMG, für den nach § 5 Abs. 2 GrEStG Grunderwerbsteuer nicht zu erheben ist | | 144.037,00 € | 455,00 € | 281,00 € | 217,00 € | 15.649,00 € | 526,00 € | |
| | verbleiben | | 56.963,00 € | 20.045,00 € | 8.219,00 € | 15.283,00 € | 122.351,00 € | 11.474,00 € | |
| | hiervon 3,5% GrESt | entfällt | 1.993,00 € | 701,00 € | 287,00 € | 534,00 € | 4.282,00 € | 401,00 € | 8.198,00 € |
| Bemessungsgrundlage (BMG) für die ÜBERTRAGUNG AUF DIE UMLEGUNGSTEILNEHMER | Übertragung auf die Umlegungsteilnehmer entspricht abgerundet | | 58.529 m ² 1.256.618,00 € | 1.291 m ² 27.718,00 € | 2.300 m ² 49.381,00 € | 1.291 m ² 27.718,00 € | 1.600 m ² 34.352,00 € | 3.178 m ² 68.232,00 € | |
| | J. Rückwerb entspricht abgerundet | | 46.878 m ² 671.292,96 € | 435 m ² 6.229,20 € | 2.225 m ² 31.862,00 € | 138 m ² 1.976,16 € | 0 m ² 0,00 € | 2.864 m ² 41.012,48 € | |
| | verbleiben | | 585.500,00 € | 21.500,00 € | 17.500,00 € | 26.000,00 € | 34.000,00 € | 27.000,00 € | |
| | J. Anteil der Bemessungsgrundlage (BMG), für den nach § 7 Abs. 2 GrEStG Grunderwerbsteuer nicht zu erheben ist, entsprechend dem Verhältnis des Werts der Beteiligung an der GbR zum Verkehrswert des Teilgrundstückes | Anteil an der GbR | | 922.649,00 € | 28.583,00 € | 42.617,00 € | 18.025,00 € | 146.006,00 € | 56.394,00 € |
| | Richtwert (unerschlossenes Bauland) der Zuteilungsgrundstücke aus der GbR | | 886.714,35 € | 19.558,65 € | 34.845,00 € | 19.558,65 € | 24.240,00 € | 48.146,70 € | |
| | Anteil an der GbR + Richtwert Teilgrundstück x "verbleiben" aus BMG Übertr. Umlegungsteilnehmer | | 609.227,00 € | 31.420,00 € | 21.403,00 € | 23.961,00 € | 204.793,00 € | 31.624,00 € | |
| | verbleiben | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 2.039,00 € | 0,00 € | 0,00 € | |
| | hiervon 3,5% GrESt | entfällt | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |

8.198,00 €

Anhang 5

Zingsheim „Altes Pastorat“; Erschließungskosten 22,50 €/m²

| Bodenrichtwert | erschließungs- beitragspflichtiges baureifes Land | Bedarfswert | Bedarfswert Bruttorohbauland (Einbringung in die GbR) | Bedarfswert Nettorohbauland (Übertragung aus der GbR) |
|------------------------------|---|------------------------------|---|--|
| 27,50 €/m ² | 5,00 €/m ² | 19,04 €/m ² | 7,62 €/m ² | 11,42 €/m ² |
| 32,50 €/m ² | 10,00 €/m ² | 22,50 €/m ² | 9,00 €/m ² | 13,50 €/m ² |
| 37,50 €/m ² | 15,00 €/m ² | 25,96 €/m ² | 10,38 €/m ² | 15,58 €/m ² |
| 42,50 €/m ² | 20,00 €/m ² | 29,42 €/m ² | 11,77 €/m ² | 17,65 €/m ² |
| 47,50 €/m ² | 25,00 €/m ² | 32,88 €/m ² | 13,15 €/m ² | 19,73 €/m ² |
| 48,00 €/m² | 25,50 €/m² | 33,23 €/m² | 13,29 €/m² | 19,94 €/m² ²⁸⁹ |
| 52,50 €/m ² | 30,00 €/m ² | 36,35 €/m ² | 14,54 €/m ² | 21,81 €/m ² |
| 57,50 €/m ² | 35,00 €/m ² | 39,81 €/m ² | 15,92 €/m ² | 23,88 €/m ² |
| 62,50 €/m ² | 40,00 €/m ² | 43,27 €/m ² | 17,31 €/m ² | 25,96 €/m ² |
| 67,50 €/m ² | 45,00 €/m ² | 46,73 €/m ² | 18,69 €/m ² | 28,04 €/m ² |
| 72,50 €/m ² | 50,00 €/m ² | 50,19 €/m ² | 20,08 €/m ² | 30,11 €/m ² |
| 77,50 €/m ² | 55,00 €/m ² | 53,65 €/m ² | 21,46 €/m ² | 32,19 €/m ² |
| 82,50 €/m ² | 60,00 €/m ² | 57,11 €/m ² | 22,85 €/m ² | 34,27 €/m ² |
| 87,50 €/m ² | 65,00 €/m ² | 60,58 €/m ² | 24,23 €/m ² | 36,35 €/m ² |
| 92,50 €/m ² | 70,00 €/m ² | 64,04 €/m ² | 25,61 €/m ² | 38,42 €/m ² |
| 97,50 €/m ² | 75,00 €/m ² | 67,50 €/m ² | 27,00 €/m ² | 40,50 €/m ² |
| 102,50 €/m ² | 80,00 €/m ² | 70,96 €/m ² | 28,38 €/m ² | 42,58 €/m ² |
| 107,50 €/m ² | 85,00 €/m ² | 74,42 €/m ² | 29,77 €/m ² | 44,65 €/m ² |
| 112,50 €/m ² | 90,00 €/m ² | 77,88 €/m ² | 31,15 €/m ² | 46,73 €/m ² |
| 117,50 €/m ² | 95,00 €/m ² | 81,34 €/m ² | 32,54 €/m ² | 48,81 €/m ² |
| 122,50 €/m ² | 100,00 €/m ² | 84,81 €/m ² | 33,92 €/m ² | 50,88 €/m ² |
| 127,50 €/m ² | 105,00 €/m ² | 88,27 €/m ² | 35,31 €/m ² | 52,96 €/m ² |
| 132,50 €/m ² | 110,00 €/m ² | 91,73 €/m ² | 36,69 €/m ² | 55,04 €/m ² |
| 137,50 €/m ² | 115,00 €/m ² | 95,19 €/m ² | 38,08 €/m ² | 57,11 €/m ² |
| 142,50 €/m ² | 120,00 €/m ² | 98,65 €/m ² | 39,46 €/m ² | 59,19 €/m ² |
| 147,50 €/m ² | 125,00 €/m ² | 102,11 €/m ² | 40,85 €/m ² | 61,27 €/m ² |
| 152,50 €/m ² | 130,00 €/m ² | 105,57 €/m ² | 42,23 €/m ² | 63,34 €/m ² |
| 157,50 €/m ² | 135,00 €/m ² | 109,04 €/m ² | 43,61 €/m ² | 65,42 €/m ² |
| 162,50 €/m ² | 140,00 €/m ² | 112,50 €/m ² | 45,00 €/m ² | 67,50 €/m ² |
| 167,50 €/m ² | 145,00 €/m ² | 115,96 €/m ² | 46,38 €/m ² | 69,58 €/m ² |
| 172,50 €/m ² | 150,00 €/m ² | 119,42 €/m ² | 47,77 €/m ² | 71,65 €/m ² |
| 177,50 €/m ² | 155,00 €/m ² | 122,88 €/m ² | 49,15 €/m ² | 73,73 €/m ² |
| 182,50 €/m ² | 160,00 €/m ² | 126,34 €/m ² | 50,54 €/m ² | 75,81 €/m ² |
| 187,50 €/m ² | 165,00 €/m ² | 129,80 €/m ² | 51,92 €/m ² | 77,88 €/m ² |
| 192,50 €/m ² | 170,00 €/m ² | 133,27 €/m ² | 53,31 €/m ² | 79,96 €/m ² |
| 197,50 €/m ² | 175,00 €/m ² | 136,73 €/m ² | 54,69 €/m ² | 82,04 €/m ² |
| 202,50 €/m ² | 180,00 €/m ² | 140,19 €/m ² | 56,08 €/m ² | 84,11 €/m ² |

²⁸⁹ realer Grundstückswert im Verfahren

| | | | | |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| 207,50 €/m ² | 185,00 €/m ² | 143,65 €/m ² | 57,46 €/m ² | 86,19 €/m ² |
| 212,50 €/m ² | 190,00 €/m ² | 147,11 €/m ² | 58,84 €/m ² | 88,27 €/m ² |
| 217,50 €/m ² | 195,00 €/m ² | 150,57 €/m ² | 60,23 €/m ² | 90,34 €/m ² |
| 222,50 €/m ² | 200,00 €/m ² | 154,03 €/m ² | 61,61 €/m ² | 92,42 €/m ² |
| 227,50 €/m ² | 205,00 €/m ² | 157,50 €/m ² | 63,00 €/m ² | 94,50 €/m ² |
| 232,50 €/m ² | 210,00 €/m ² | 160,96 €/m ² | 64,38 €/m ² | 96,57 €/m ² |
| 237,50 €/m ² | 215,00 €/m ² | 164,42 €/m ² | 65,77 €/m ² | 98,65 €/m ² |
| 242,50 €/m ² | 220,00 €/m ² | 167,88 €/m ² | 67,15 €/m ² | 100,73 €/m ² |
| 247,50 €/m ² | 225,00 €/m ² | 171,34 €/m ² | 68,54 €/m ² | 102,81 €/m ² |
| 252,50 €/m ² | 230,00 €/m ² | 174,80 €/m ² | 69,92 €/m ² | 104,88 €/m ² |
| 257,50 €/m ² | 235,00 €/m ² | 178,26 €/m ² | 71,31 €/m ² | 106,96 €/m ² |
| 262,50 €/m ² | 240,00 €/m ² | 181,73 €/m ² | 72,69 €/m ² | 109,04 €/m ² |
| 267,50 €/m ² | 245,00 €/m ² | 185,19 €/m ² | 74,08 €/m ² | 111,11 €/m ² |
| 272,50 €/m ² | 250,00 €/m ² | 188,65 €/m ² | 75,46 €/m ² | 113,19 €/m ² |
| 277,50 €/m ² | 255,00 €/m ² | 192,11 €/m ² | 76,84 €/m ² | 115,27 €/m ² |
| 282,50 €/m ² | 260,00 €/m ² | 195,57 €/m ² | 78,23 €/m ² | 117,34 €/m ² |
| 287,50 €/m ² | 265,00 €/m ² | 199,03 €/m ² | 79,61 €/m ² | 119,42 €/m ² |
| 292,50 €/m ² | 270,00 €/m ² | 202,49 €/m ² | 81,00 €/m ² | 121,50 €/m ² |
| 297,50 €/m ² | 275,00 €/m ² | 205,96 €/m ² | 82,38 €/m ² | 123,57 €/m ² |
| 302,50 €/m ² | 280,00 €/m ² | 209,42 €/m ² | 83,77 €/m ² | 125,65 €/m ² |
| 307,50 €/m ² | 285,00 €/m ² | 212,88 €/m ² | 85,15 €/m ² | 127,73 €/m ² |
| 312,50 €/m ² | 290,00 €/m ² | 216,34 €/m ² | 86,54 €/m ² | 129,80 €/m ² |
| 317,50 €/m ² | 295,00 €/m ² | 219,80 €/m ² | 87,92 €/m ² | 131,88 €/m ² |
| 322,50 €/m ² | 300,00 €/m ² | 223,26 €/m ² | 89,31 €/m ² | 133,96 €/m ² |

Anhang 6

Zingsheim „Altes Pastorat“; Ansteigende Erschließungskosten

| Bodenrichtwert | erschließungs- beitragspflichtiges baureifes Land | Bedarfswert | Bedarfswert Bruttorohbauland (Einbringung in die GbR) | Bedarfswert Nettorohbauland (Übertragung aus der GbR) | | |
|-------------------------|---|-------------------------|---|--|---------|---------|
| 27,50 €/m ² | 5,00 €/m ² | 19,04 €/m ² | 7,62 €/m ² | 11,42 €/m ² | 22,50 € | |
| 32,50 €/m ² | 10,00 €/m ² | 22,50 €/m ² | 9,00 €/m ² | 13,50 €/m ² | | |
| 37,50 €/m ² | 15,00 €/m ² | 25,96 €/m ² | 10,38 €/m ² | 15,58 €/m ² | | |
| 42,50 €/m ² | 20,00 €/m ² | 29,42 €/m ² | 11,77 €/m ² | 17,65 €/m ² | | |
| 47,50 €/m ² | 25,00 €/m ² | 32,88 €/m ² | 13,15 €/m ² | 19,73 €/m ² | | |
| 48,00 €/m ² | 25,50 €/m ² | 33,23 €/m ² | 13,29 €/m ² | 19,94 €/m ² | | |
| 52,50 €/m ² | 30,00 €/m ² | 36,35 €/m ² | 14,54 €/m ² | 21,81 €/m ² | | |
| 57,50 €/m ² | 35,00 €/m ² | 39,81 €/m ² | 15,92 €/m ² | 23,88 €/m ² | | |
| 62,50 €/m ² | 40,00 €/m ² | 43,27 €/m ² | 17,31 €/m ² | 25,96 €/m ² | | |
| 67,50 €/m ² | 45,00 €/m ² | 46,73 €/m ² | 18,69 €/m ² | 28,04 €/m ² | | |
| 72,50 €/m ² | 50,00 €/m ² | 50,19 €/m ² | 20,08 €/m ² | 30,11 €/m ² | | |
| 95,00 €/m ² | 55,00 €/m ² | 65,77 €/m ² | 26,31 €/m ² | 39,46 €/m ² | | 40,00 € |
| 100,00 €/m ² | 60,00 €/m ² | 69,23 €/m ² | 27,69 €/m ² | 41,54 €/m ² | | |
| 105,00 €/m ² | 65,00 €/m ² | 72,69 €/m ² | 29,08 €/m ² | 43,61 €/m ² | | |
| 110,00 €/m ² | 70,00 €/m ² | 76,15 €/m ² | 30,46 €/m ² | 45,69 €/m ² | | |
| 115,00 €/m ² | 75,00 €/m ² | 79,61 €/m ² | 31,85 €/m ² | 47,77 €/m ² | | |
| 120,00 €/m ² | 80,00 €/m ² | 83,07 €/m ² | 33,23 €/m ² | 49,84 €/m ² | | |
| 125,00 €/m ² | 85,00 €/m ² | 86,54 €/m ² | 34,61 €/m ² | 51,92 €/m ² | | |
| 130,00 €/m ² | 90,00 €/m ² | 90,00 €/m ² | 36,00 €/m ² | 54,00 €/m ² | | |
| 135,00 €/m ² | 95,00 €/m ² | 93,46 €/m ² | 37,38 €/m ² | 56,08 €/m ² | | |
| 140,00 €/m ² | 100,00 €/m ² | 96,92 €/m ² | 38,77 €/m ² | 58,15 €/m ² | | |
| 185,00 €/m ² | 105,00 €/m ² | 128,07 €/m ² | 51,23 €/m ² | 76,84 €/m ² | 80,00 € | |
| 190,00 €/m ² | 110,00 €/m ² | 131,54 €/m ² | 52,61 €/m ² | 78,92 €/m ² | | |
| 195,00 €/m ² | 115,00 €/m ² | 135,00 €/m ² | 54,00 €/m ² | 81,00 €/m ² | | |
| 200,00 €/m ² | 120,00 €/m ² | 138,46 €/m ² | 55,38 €/m ² | 83,07 €/m ² | | |
| 205,00 €/m ² | 125,00 €/m ² | 141,92 €/m ² | 56,77 €/m ² | 85,15 €/m ² | | |
| 210,00 €/m ² | 130,00 €/m ² | 145,38 €/m ² | 58,15 €/m ² | 87,23 €/m ² | | |
| 215,00 €/m ² | 135,00 €/m ² | 148,84 €/m ² | 59,54 €/m ² | 89,31 €/m ² | | |
| 220,00 €/m ² | 140,00 €/m ² | 152,30 €/m ² | 60,92 €/m ² | 91,38 €/m ² | | |
| 225,00 €/m ² | 145,00 €/m ² | 155,77 €/m ² | 62,31 €/m ² | 93,46 €/m ² | | |
| 230,00 €/m ² | 150,00 €/m ² | 159,23 €/m ² | 63,69 €/m ² | 95,54 €/m ² | | |
| 235,00 €/m ² | 155,00 €/m ² | 162,69 €/m ² | 65,08 €/m ² | 97,61 €/m ² | | |
| 240,00 €/m ² | 160,00 €/m ² | 166,15 €/m ² | 66,46 €/m ² | 99,69 €/m ² | | |
| 245,00 €/m ² | 165,00 €/m ² | 169,61 €/m ² | 67,84 €/m ² | 101,77 €/m ² | | |
| 250,00 €/m ² | 170,00 €/m ² | 173,07 €/m ² | 69,23 €/m ² | 103,84 €/m ² | | |
| 255,00 €/m ² | 175,00 €/m ² | 176,53 €/m ² | 70,61 €/m ² | 105,92 €/m ² | | |
| 260,00 €/m ² | 180,00 €/m ² | 180,00 €/m ² | 72,00 €/m ² | 108,00 €/m ² | | |
| 265,00 €/m ² | 185,00 €/m ² | 183,46 €/m ² | 73,38 €/m ² | 110,07 €/m ² | | |
| 270,00 €/m ² | 190,00 €/m ² | 186,92 €/m ² | 74,77 €/m ² | 112,15 €/m ² | | |

| | | | | | |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|----------|
| 275,00 €/m ² | 195,00 €/m ² | 190,38 €/m ² | 76,15 €/m ² | 114,23 €/m ² | 100,00 € |
| 280,00 €/m ² | 200,00 €/m ² | 193,84 €/m ² | 77,54 €/m ² | 116,30 €/m ² | |
| 305,00 €/m ² | 205,00 €/m ² | 211,15 €/m ² | 84,46 €/m ² | 126,69 €/m ² | |
| 310,00 €/m ² | 210,00 €/m ² | 214,61 €/m ² | 85,84 €/m ² | 128,77 €/m ² | |
| 315,00 €/m ² | 215,00 €/m ² | 218,07 €/m ² | 87,23 €/m ² | 130,84 €/m ² | |
| 320,00 €/m ² | 220,00 €/m ² | 221,53 €/m ² | 88,61 €/m ² | 132,92 €/m ² | |
| 325,00 €/m ² | 225,00 €/m ² | 224,99 €/m ² | 90,00 €/m ² | 135,00 €/m ² | |
| 330,00 €/m ² | 230,00 €/m ² | 228,46 €/m ² | 91,38 €/m ² | 137,07 €/m ² | |
| 335,00 €/m ² | 235,00 €/m ² | 231,92 €/m ² | 92,77 €/m ² | 139,15 €/m ² | |
| 340,00 €/m ² | 240,00 €/m ² | 235,38 €/m ² | 94,15 €/m ² | 141,23 €/m ² | |
| 345,00 €/m ² | 245,00 €/m ² | 238,84 €/m ² | 95,54 €/m ² | 143,30 €/m ² | |
| 350,00 €/m ² | 250,00 €/m ² | 242,30 €/m ² | 96,92 €/m ² | 145,38 €/m ² | |
| 355,00 €/m ² | 255,00 €/m ² | 245,76 €/m ² | 98,31 €/m ² | 147,46 €/m ² | |
| 360,00 €/m ² | 260,00 €/m ² | 249,22 €/m ² | 99,69 €/m ² | 149,53 €/m ² | |
| 365,00 €/m ² | 265,00 €/m ² | 252,69 €/m ² | 101,07 €/m ² | 151,61 €/m ² | |
| 370,00 €/m ² | 270,00 €/m ² | 256,15 €/m ² | 102,46 €/m ² | 153,69 €/m ² | |
| 375,00 €/m ² | 275,00 €/m ² | 259,61 €/m ² | 103,84 €/m ² | 155,77 €/m ² | |
| 380,00 €/m ² | 280,00 €/m ² | 263,07 €/m ² | 105,23 €/m ² | 157,84 €/m ² | |
| 385,00 €/m ² | 285,00 €/m ² | 266,53 €/m ² | 106,61 €/m ² | 159,92 €/m ² | |
| 390,00 €/m ² | 290,00 €/m ² | 269,99 €/m ² | 108,00 €/m ² | 162,00 €/m ² | |
| 395,00 €/m ² | 295,00 €/m ² | 273,45 €/m ² | 109,38 €/m ² | 164,07 €/m ² | |
| 400,00 €/m ² | 300,00 €/m ² | 276,92 €/m ² | 110,77 €/m ² | 166,15 €/m ² | |

Anhang 7

Berechnung der Grunderwerbsteuer der disruierten Flächen bei steigenden Grundstückswerten

| Wert unerschlossenes Bauland Blankenheim | Anzahl Eigentümer | Grunderwerbsteuer | disruierte Fläche | Wert disruierte Fläche | Verfahrensfläche | Wert Verfahrensfläche | Anteil der disruierten Fläche an der Verfahrensfläche | Wert unerschlossenes Bauland | Anzahl Eigentümer | Grunderwerbsteuer | Wertfaktor bezogen auf die disruierte Fläche | prozentualer Wertfaktor bezogen auf die disruierte Fläche | Wertfaktor bezogen auf die Verfahrensfläche | prozentualer Wertfaktor bezogen auf die Verfahrensfläche |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------|------------------|-----------------------|---|------------------------------|-------------------|-------------------|--|---|---|--|
| 10,00 €/m² | 6 | 7.252,00 € | 15.649 m² | 156.490,00 € | 84.986 m² | 849.860,00 € | 18,41% | 10,00 €/m² | 6 | 7.252,00 € | 0,463 €/m² | 4,6342% | 0,085 €/m² | 0,8533% |
| 25,00 €/m² | 6 | 9.988,00 € | 15.649 m² | 391.225,00 € | 84.986 m² | 2.124.650,00 € | 18,41% | 25,00 €/m² | 6 | 9.988,00 € | 0,638 €/m² | 2,5530% | 0,118 €/m² | 0,4701% |
| 50,00 €/m² | 6 | 14.614,00 € | 15.649 m² | 782.450,00 € | 84.986 m² | 4.249.300,00 € | 18,41% | 50,00 €/m² | 6 | 14.614,00 € | 0,934 €/m² | 2,1867% | 0,172 €/m² | 0,3439% |
| 75,00 €/m² | 6 | 19.243,00 € | 15.649 m² | 1.173.675,00 € | 84.986 m² | 6.373.950,00 € | 18,41% | 75,00 €/m² | 6 | 19.243,00 € | 1,230 €/m² | 1,6396% | 0,226 €/m² | 0,3019% |
| 100,00 €/m² | 6 | 23.867,00 € | 15.649 m² | 1.564.900,00 € | 84.986 m² | 8.498.600,00 € | 18,41% | 100,00 €/m² | 6 | 23.867,00 € | 1,525 €/m² | 1,5251% | 0,281 €/m² | 0,2808% |
| 125,00 €/m² | 6 | 28.424,00 € | 15.649 m² | 1.956.125,00 € | 84.986 m² | 10.623.250,00 € | 18,41% | 125,00 €/m² | 6 | 28.424,00 € | 1,816 €/m² | 1,4531% | 0,334 €/m² | 0,2676% |
| 150,00 €/m² | 6 | 33.053,00 € | 15.649 m² | 2.347.350,00 € | 84.986 m² | 12.747.900,00 € | 18,41% | 150,00 €/m² | 6 | 33.053,00 € | 2,112 €/m² | 1,4081% | 0,389 €/m² | 0,2593% |
| 175,00 €/m² | 6 | 37.627,00 € | 15.649 m² | 2.738.575,00 € | 84.986 m² | 14.872.550,00 € | 18,41% | 175,00 €/m² | 6 | 37.627,00 € | 2,404 €/m² | 1,3740% | 0,443 €/m² | 0,2530% |
| 200,00 €/m² | 6 | 42.214,00 € | 15.649 m² | 3.129.800,00 € | 84.986 m² | 16.997.200,00 € | 18,41% | 200,00 €/m² | 6 | 42.214,00 € | 2,698 €/m² | 1,3488% | 0,497 €/m² | 0,2484% |
| Hennel | | | | | | | | | | | | | | |
| 10,00 €/m² | 12 | 9.565,00 € | 12.809 m² | 128.090,00 € | 76.660 m² | 766.600,00 € | 16,71% | 10,00 €/m² | 12 | 9.565,00 € | 0,747 €/m² | 7,4674% | 0,125 €/m² | 1,2477% |
| 25,00 €/m² | 12 | 12.181,00 € | 12.809 m² | 320.225,00 € | 76.660 m² | 1.916.500,00 € | 16,71% | 25,00 €/m² | 12 | 12.181,00 € | 0,951 €/m² | 3,8039% | 0,159 €/m² | 0,6356% |
| 50,00 €/m² | 12 | 16.393,00 € | 12.809 m² | 640.450,00 € | 76.660 m² | 3.833.000,00 € | 16,71% | 50,00 €/m² | 12 | 16.393,00 € | 1,280 €/m² | 2,5596% | 0,214 €/m² | 0,4277% |
| 75,00 €/m² | 12 | 20.702,00 € | 12.809 m² | 960.675,00 € | 76.660 m² | 5.749.500,00 € | 16,71% | 75,00 €/m² | 12 | 20.702,00 € | 1,616 €/m² | 2,1549% | 0,270 €/m² | 0,3601% |
| 100,00 €/m² | 12 | 25.005,00 € | 12.809 m² | 1.280.900,00 € | 76.660 m² | 7.666.000,00 € | 16,71% | 100,00 €/m² | 12 | 25.005,00 € | 1,952 €/m² | 1,9521% | 0,326 €/m² | 0,3262% |
| 125,00 €/m² | 12 | 29.323,00 € | 12.809 m² | 1.601.125,00 € | 76.660 m² | 9.582.500,00 € | 16,71% | 125,00 €/m² | 12 | 29.323,00 € | 2,289 €/m² | 1,8314% | 0,383 €/m² | 0,3060% |
| 150,00 €/m² | 12 | 33.563,00 € | 12.809 m² | 1.921.350,00 € | 76.660 m² | 11.499.000,00 € | 16,71% | 150,00 €/m² | 12 | 33.563,00 € | 2,620 €/m² | 1,7468% | 0,438 €/m² | 0,2919% |
| 175,00 €/m² | 12 | 37.789,00 € | 12.809 m² | 2.241.575,00 € | 76.660 m² | 13.415.500,00 € | 16,71% | 175,00 €/m² | 12 | 37.789,00 € | 2,950 €/m² | 1,6858% | 0,493 €/m² | 0,2817% |
| 200,00 €/m² | 12 | 42.155,00 € | 12.809 m² | 2.561.800,00 € | 76.660 m² | 15.332.000,00 € | 16,71% | 200,00 €/m² | 12 | 42.155,00 € | 3,291 €/m² | 1,6455% | 0,550 €/m² | 0,2749% |
| Tondorf | | | | | | | | | | | | | | |
| 10,00 €/m² | 10 | 1.438,00 € | 4.371 m² | 43.710,00 € | 27.740 m² | 277.400,00 € | 15,76% | 10,00 €/m² | 10 | 1.438,00 € | 0,329 €/m² | 3,2899% | 0,052 €/m² | 0,5184% |
| 25,00 €/m² | 10 | 2.076,00 € | 4.371 m² | 109.275,00 € | 27.740 m² | 693.500,00 € | 15,76% | 25,00 €/m² | 10 | 2.076,00 € | 0,475 €/m² | 1,8998% | 0,075 €/m² | 0,2994% |
| 50,00 €/m² | 10 | 3.286,00 € | 4.371 m² | 218.550,00 € | 27.740 m² | 1.387.000,00 € | 15,76% | 50,00 €/m² | 10 | 3.286,00 € | 0,752 €/m² | 1,5035% | 0,118 €/m² | 0,2369% |
| 75,00 €/m² | 10 | 4.420,00 € | 4.371 m² | 327.825,00 € | 27.740 m² | 2.080.500,00 € | 15,76% | 75,00 €/m² | 10 | 4.420,00 € | 1,011 €/m² | 1,3483% | 0,159 €/m² | 0,2124% |
| 100,00 €/m² | 10 | 5.537,00 € | 4.371 m² | 437.100,00 € | 27.740 m² | 2.774.000,00 € | 15,76% | 100,00 €/m² | 10 | 5.537,00 € | 1,267 €/m² | 1,2668% | 0,200 €/m² | 0,1996% |
| 125,00 €/m² | 10 | 6.691,00 € | 4.371 m² | 546.375,00 € | 27.740 m² | 3.467.500,00 € | 15,76% | 125,00 €/m² | 10 | 6.691,00 € | 1,531 €/m² | 1,2246% | 0,241 €/m² | 0,1930% |
| 150,00 €/m² | 10 | 7.796,00 € | 4.371 m² | 655.650,00 € | 27.740 m² | 4.161.000,00 € | 15,76% | 150,00 €/m² | 10 | 7.796,00 € | 1,784 €/m² | 1,1890% | 0,281 €/m² | 0,1874% |
| 175,00 €/m² | 10 | 8.935,00 € | 4.371 m² | 764.925,00 € | 27.740 m² | 4.854.500,00 € | 15,76% | 175,00 €/m² | 10 | 8.935,00 € | 2,044 €/m² | 1,1681% | 0,322 €/m² | 0,1841% |
| 200,00 €/m² | 10 | 10.082,00 € | 4.371 m² | 874.200,00 € | 27.740 m² | 5.548.000,00 € | 15,76% | 200,00 €/m² | 10 | 10.082,00 € | 2,307 €/m² | 1,1533% | 0,363 €/m² | 0,1817% |
| Weidesheim | | | | | | | | | | | | | | |
| 10,00 €/m² | 11 | 2.186,00 € | 8.157 m² | 81.570,00 € | 74.662 m² | 746.620,00 € | 10,93% | 10,00 €/m² | 11 | 2.186,00 € | 0,268 €/m² | 2,6799% | 0,029 €/m² | 0,2928% |
| 25,00 €/m² | 11 | 2.844,00 € | 8.157 m² | 203.925,00 € | 74.662 m² | 1.866.550,00 € | 10,93% | 25,00 €/m² | 11 | 2.844,00 € | 0,349 €/m² | 1,3946% | 0,038 €/m² | 0,1524% |
| 50,00 €/m² | 11 | 4.033,00 € | 8.157 m² | 407.850,00 € | 74.662 m² | 3.733.100,00 € | 10,93% | 50,00 €/m² | 11 | 4.033,00 € | 0,494 €/m² | 0,9888% | 0,054 €/m² | 0,1080% |
| 75,00 €/m² | 11 | 5.179,00 € | 8.157 m² | 611.775,00 € | 74.662 m² | 5.599.650,00 € | 10,93% | 75,00 €/m² | 11 | 5.179,00 € | 0,635 €/m² | 0,8466% | 0,069 €/m² | 0,0925% |
| 100,00 €/m² | 11 | 6.365,00 € | 8.157 m² | 815.700,00 € | 74.662 m² | 7.466.200,00 € | 10,93% | 100,00 €/m² | 11 | 6.365,00 € | 0,780 €/m² | 0,7803% | 0,085 €/m² | 0,0853% |
| 125,00 €/m² | 11 | 7.592,00 € | 8.157 m² | 1.019.625,00 € | 74.662 m² | 9.332.750,00 € | 10,93% | 125,00 €/m² | 11 | 7.592,00 € | 0,931 €/m² | 0,7446% | 0,102 €/m² | 0,0813% |
| 150,00 €/m² | 11 | 8.822,00 € | 8.157 m² | 1.223.550,00 € | 74.662 m² | 11.199.300,00 € | 10,93% | 150,00 €/m² | 11 | 8.822,00 € | 1,082 €/m² | 0,7210% | 0,118 €/m² | 0,0788% |
| 175,00 €/m² | 11 | 9.910,00 € | 8.157 m² | 1.427.475,00 € | 74.662 m² | 13.065.850,00 € | 10,93% | 175,00 €/m² | 11 | 9.910,00 € | 1,215 €/m² | 0,6942% | 0,133 €/m² | 0,0758% |
| 200,00 €/m² | 11 | 11.091,00 € | 8.157 m² | 1.631.400,00 € | 74.662 m² | 14.932.400,00 € | 10,93% | 200,00 €/m² | 11 | 11.091,00 € | 1,360 €/m² | 0,6798% | 0,149 €/m² | 0,0743% |
| Zingsheim | | | | | | | | | | | | | | |
| 10,00 €/m² | 5 | 1.068,00 € | 3.106 m² | 31.060,00 € | 14.100 m² | 141.000,00 € | 22,03% | 10,00 €/m² | 5 | 1.068,00 € | 0,344 €/m² | 3,4385% | 0,076 €/m² | 0,7574% |
| 25,00 €/m² | 5 | 1.549,00 € | 3.106 m² | 77.650,00 € | 14.100 m² | 352.500,00 € | 22,03% | 25,00 €/m² | 5 | 1.549,00 € | 0,499 €/m² | 1,9948% | 0,110 €/m² | 0,4394% |
| 50,00 €/m² | 5 | 2.390,00 € | 3.106 m² | 155.300,00 € | 14.100 m² | 705.000,00 € | 22,03% | 50,00 €/m² | 5 | 2.390,00 € | 0,769 €/m² | 1,5390% | 0,170 €/m² | 0,3390% |
| 75,00 €/m² | 5 | 3.204,00 € | 3.106 m² | 232.950,00 € | 14.100 m² | 1.057.500,00 € | 22,03% | 75,00 €/m² | 5 | 3.204,00 € | 1,032 €/m² | 1,3754% | 0,227 €/m² | 0,3030% |
| 100,00 €/m² | 5 | 4.030,00 € | 3.106 m² | 310.600,00 € | 14.100 m² | 1.410.000,00 € | 22,03% | 100,00 €/m² | 5 | 4.030,00 € | 1,297 €/m² | 1,2975% | 0,286 €/m² | 0,2858% |
| 125,00 €/m² | 5 | 4.855,00 € | 3.106 m² | 388.250,00 € | 14.100 m² | 1.762.500,00 € | 22,03% | 125,00 €/m² | 5 | 4.855,00 € | 1,563 €/m² | 1,2505% | 0,344 €/m² | 0,2755% |
| 150,00 €/m² | 5 | 5.697,00 € | 3.106 m² | 465.900,00 € | 14.100 m² | 2.115.000,00 € | 22,03% | 150,00 €/m² | 5 | 5.697,00 € | 1,834 €/m² | 1,2228% | 0,404 €/m² | 0,2694% |
| 175,00 €/m² | 5 | 6.525,00 € | 3.106 m² | 543.550,00 € | 14.100 m² | 2.467.500,00 € | 22,03% | 175,00 €/m² | 5 | 6.525,00 € | 2,101 €/m² | 1,2004% | 0,463 €/m² | 0,2644% |
| 200,00 €/m² | 5 | 7.340,00 € | 3.106 m² | 621.200,00 € | 14.100 m² | 2.820.000,00 € | 22,03% | 200,00 €/m² | 5 | 7.340,00 € | 2,363 €/m² | 1,1816% | 0,521 €/m² | 0,2603% |
| Gommersheim | | | | | | | | | | | | | | |
| 10,00 €/m² | 31 | 36.773,00 € | 30.975 m² | 309.750,00 € | 71.319 m² | 713.190,00 € | 43,43% | 10,00 €/m² | 31 | 36.773,00 € | 1,187 €/m² | 11,8718% | 0,516 €/m² | 5,1561% |
| 25,00 €/m² | 31 | 44.147,00 € | 30.975 m² | 774.375,00 € | 71.319 m² | 1.782.975,00 € | 43,43% | 25,00 €/m² | 31 | 44.147,00 € | 1,425 €/m² | 5,7010% | 0,619 €/m² | 2,4760% |
| 50,00 €/m² | 31 | 56.362,00 € | 30.975 m² | 1.548.750,00 € | 71.319 m² | 3.565.950,00 € | 43,43% | 50,00 €/m² | 31 | 56.362,00 € | 1,820 €/m² | 3,6392% | 0,790 €/m² | 1,5806% |
| 75,00 €/m² | 31 | 68.650,00 € | 30.975 m² | 2.323.125,00 € | 71.319 m² | 5.348.925,00 € | 43,43% | 75,00 €/m² | 31 | 68.650,00 € | 2,216 €/m² | 2,9551% | 0,963 €/m² | 1,2834% |
| 100,00 €/m² | 31 | 80.969,00 € | 30.975 m² | 3.097.500,00 € | 71.319 m² | 7.131.900,00 € | 43,43% | 100,00 €/m² | 31 | 80.969,00 € | 2,614 €/m² | 2,6140% | 1,135 €/m² | 1,1353% |
| 125,00 €/m² | 31 | 93.285,00 € | 30.975 m² | 3.871.875,00 € | 71.319 m² | 8.914.875,00 € | 43,43% | 125,00 €/m² | 31 | 93.285,00 € | 3,012 €/m² | 2,4093% | 1,308 €/m² | 1,0464% |
| 150,00 €/m² | 31 | 105.532,00 € | 30.975 m² | 4.646.250,00 € | 71.319 m² | 10.697.850,00 € | 43,43% | 150,00 €/m² | 31 | 105.532,00 € | 3,407 €/m² | 2,2713% | 1,480 €/m² | 0,9865% |
| 175,00 €/m² | 31 | 117.769,00 € | 30.975 m² | 5.420.625,00 € | 71.319 m² | 12.480.825,00 € | 43,43% | 175,00 €/m² | 31 | 117.769,00 € | 3,802 €/m² | 2,1728% | 1,651 €/m² | 0,9436% |
| 200,00 €/m² | 31 | 130.055,00 € | 30.975 m² | 6.195.000,00 € | 71.319 m² | 14.263.800,00 € | 43,43% | 200,00 €/m² | 31 | 130.055,00 € | 4,199 €/m² | 2,0994% | 1,824 €/m² | 0,9118% |

Anhang 8

Kalkulationsmodell "Zuteilungs- und Einwurfswert in der amtlichen Baulandumlegung"

Ermittlung des Rohbaulandwertes mittels deduktiven Preisvergleiches
nach Prof. Dr.-Ing. Walter Seele

Baulandumlegungsverfahren:

Zingsheim

Basisdaten:

| | |
|--|------------------------|
| Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei | 48,00 €/m ² |
| Erschließungskosten | 30,00 €/m ² |
| f = Flächenabzug | 9,62 % |
| K = ersparte Aufwendungen | 3,21 €/m ² |
| p = Liegenschaftszinssatz | 3,00 % |
| n = geschätzte Wartezeit bis zum Umlegungsende | 5 Jahre |
| $q^n = (1 + p/100)^n$ | 1,159274 |

Rechengang:

| | |
|---|-------------------------|
| Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei | 48,00 €/m ² |
| - Erschließungskosten | -30,00 €/m ² |
| Bodenwert, straßenlandbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig (Bsbfr) | 18,00 €/m ² |

Zuteilungswert in der amtlichen Baulandumlegung 18,00 €/m²

| | |
|---|------------------------|
| - Flächenabzug ((Bsbfr - K) x (f/100)) | -1,42 €/m ² |
| Bodenwert, erschließungsbeitragspflichtig | 16,58 €/m ² |
| - ersparte Aufwendungen*) K <small>für die Grundstücksneuordnung</small> | -3,21 €/m ² |
| Bodenwert, Rohbauland ohne Wartezeit | 13,37 €/m ² |
| x 1/q ⁿ (Abzinsung der Wartezeit) | 0,862609 |
| Bodenwert, Rohbauland | 11,53 €/m ² |

Einwurfswert 11,53 €/m²

Umlegungsvorteil 6,47 €/m²

*) Mindestaufwand (Vermessungskosten, Übernahmegebühren, Notargebühren, Grunderwerbsteuer, Kosten des Bodenmanagements)

Kalkulationsmodell "Zuteilungs- und Einwurfswert in der amtlichen Baulandumlegung"

Ermittlung des Rohbaulandwertes mittels deduktiven Preisvergleiches
nach Prof. Dr.-Ing. Walter Seele

Baulandumlegungsverfahren:

Tondorf

Basisdaten:

| | |
|--|------------------------|
| Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei | 48,00 €/m ² |
| Erschließungskosten | 30,00 €/m ² |
| f = Flächenabzug | 8,85 % |
| K = ersparte Aufwendungen | 2,31 €/m ² |
| p = Liegenschaftszinssatz | 3,00 % |
| n = geschätzte Wartezeit bis zum Umlegungsende | 5 Jahre |
| $q^n = (1 + p/100)^n$ | 1,159274 |

Rechengang:

| | |
|---|-------------------------|
| Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei | 48,00 €/m ² |
| - Erschließungskosten | -30,00 €/m ² |
| Bodenwert, straßenlandbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig (Bsbfr) | 18,00 €/m ² |

Zuteilungswert in der amtlichen Baulandumlegung 18,00 €/m²

| | |
|---|------------------------|
| - Flächenabzug ((Bsbfr - K) x (f/100)) | -1,39 €/m ² |
| Bodenwert, erschließungsbeitragspflichtig | 16,61 €/m ² |
| - ersparte Aufwendungen*) K <small>für die Grundstücksneuordnung</small> | -2,31 €/m ² |
| Bodenwert, Rohbauland ohne Wartezeit | 14,30 €/m ² |
| x 1/q ⁿ (Abzinsung der Wartezeit) | 0,862609 |
| Bodenwert, Rohbauland | 12,34 €/m ² |

Einwurfswert 12,34 €/m²

Umlegungsvorteil 5,66 €/m²

*) Mindestaufwand (Vermessungskosten, Übernahmegebühren, Notargebühren, Grunderwerbsteuer, Kosten des Bodenmanagements)

Kalkulationsmodell "Zuteilungs- und Einwurfswert in der amtlichen Baulandumlegung"

Ermittlung des Rohbaulandwertes mittels deduktiven Preisvergleiches
nach Prof. Dr.-Ing. Walter Seele

Baulandumlegungsverfahren:

Weidesheim

Basisdaten:

| | |
|--|------------------------|
| Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei | 85,00 €/m ² |
| Erschließungskosten | 47,00 €/m ² |
| f = Flächenabzug | 0,00 % |
| K = ersparte Aufwendungen | 3,17 €/m ² |
| p = Liegenschaftszinssatz | 3,00 % |
| n = geschätzte Wartezeit bis zum Umlegungsende | 5 Jahre |
| $q^n = (1 + p/100)^n$ | 1,159274 |

Rechengang:

| | |
|---|-------------------------|
| Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei | 85,00 €/m ² |
| - Erschließungskosten | -47,00 €/m ² |
| Bodenwert, straßenlandbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig (Bsbfr) | 38,00 €/m ² |

Zuteilungswert in der amtlichen Baulandumlegung 38,00 €/m²

| | |
|---|------------------------|
| - Flächenabzug ((Bsbfr - K) x (f/100)) | 0,00 €/m ² |
| Bodenwert, erschließungsbeitragspflichtig | 38,00 €/m ² |
| - ersparte Aufwendungen*) K <small>für die Grundstücksneuordnung</small> | -3,17 €/m ² |
| Bodenwert, Rohbauland ohne Wartezeit | 34,83 €/m ² |
| x 1/q ⁿ (Abzinsung der Wartezeit) | 0,862609 |
| Bodenwert, Rohbauland | 30,04 €/m ² |

Einwurfswert 30,04 €/m²

Umlegungsvorteil 7,96 €/m²

*) Mindestaufwand (Vermessungskosten, Übernahmegebühren, Notargebühren, Grunderwerbsteuer, Kosten des Bodenmanagements)

Kalkulationsmodell "Zuteilungs- und Einwurfswert in der amtlichen Baulandumlegung"

Ermittlung des Rohbaulandwertes mittels deduktiven Preisvergleiches
nach Prof. Dr.-Ing. Walter Seele

Baulandumlegungsverfahren:

Blankenheim

Basisdaten:

| | |
|--|------------------------|
| Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei | 45,00 €/m ² |
| Erschließungskosten | 36,00 €/m ² |
| f = Flächenabzug | 19,76 % |
| K = ersparte Aufwendungen | 2,75 €/m ² |
| p = Liegenschaftszinssatz | 3,00 % |
| n = geschätzte Wartezeit bis zum Umlegungsende | 5 Jahre |
| $q^n = (1 + p/100)^n$ | 1,159274 |

Rechengang:

| | |
|---|-------------------------|
| Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei | 45,00 €/m ² |
| - Erschließungskosten | -36,00 €/m ² |
| Bodenwert, straßenlandbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig (Bsbfr) | 9,00 €/m ² |

Zuteilungswert in der amtlichen Baulandumlegung **9,00 €/m²**

| | |
|--|------------------------|
| - Flächenabzug ((Bsbfr - K) x (f/100)) | -1,24 €/m ² |
| Bodenwert, erschließungsbeitragspflichtig | 7,77 €/m ² |
| - ersparte Aufwendungen*) K für die Grundstücksneuordnung | -2,75 €/m ² |
| Bodenwert, Rohbauland ohne Wartezeit | 5,02 €/m ² |
| x 1/q ⁿ (Abzinsung der Wartezeit) | 0,862609 |
| Bodenwert, Rohbauland | 4,33 €/m ² |

Einwurfswert **4,33 €/m²**

Umlegungsvorteil **4,67 €/m²**

*) Mindestaufwand (Vermessungskosten, Übernahmegebühren, Notargebühren, Grunderwerbsteuer, Kosten des Bodenmanagements)

Kalkulationsmodell "Zuteilungs- und Einwurfswert in der amtlichen Baulandumlegung"

Ermittlung des Rohbaulandwertes mittels deduktiven Preisvergleiches
nach Prof. Dr.-Ing. Walter Seele

Baulandumlegungsverfahren:

Hennef

Basisdaten:

| | |
|--|-------------------------|
| Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei | 184,00 €/m ² |
| Erschließungskosten | 46,00 €/m ² |
| f = Flächenabzug | 22,85 % |
| K = ersparte Aufwendungen | 5,21 €/m ² |
| p = Liegenschaftszinssatz | 3,50 % |
| n = geschätzte Wartezeit bis zum Umlegungsende | 5 Jahre |
| $q^n = (1 + p/100)^n$ | 1,187686 |

Rechengang:

| | |
|---|-------------------------|
| Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei | 184,00 €/m ² |
| - Erschließungskosten | -46,00 €/m ² |
| Bodenwert, straßenlandbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig (Bsbfr) | 138,00 €/m ² |

Zuteilungswert in der amtlichen Baulandumlegung **138,00 €/m²**

- Flächenabzug ((Bsbfr - K) x (f/100)) -30,34 €/m²

Bodenwert, erschließungsbeitragspflichtig 107,66 €/m²

- ersparte Aufwendungen*) K
für die Grundstücksneuordnung -5,21 €/m²

Bodenwert, Rohbauland ohne Wartezeit 102,45 €/m²

x $1/q^n$ (Abzinsung der Wartezeit) 0,841973

Bodenwert, Rohbauland 86,26 €/m²

Einwurfswert **86,26 €/m²**

Umlegungsvorteil **51,74 €/m²**

*) Mindestaufwand (Vermessungskosten, Übernahmegebühren, Notargebühren, Grunderwerbsteuer, Kosten des Bodenmanagements)

Kalkulationsmodell "Zuteilungs- und Einwurfswert in der amtlichen Baulandumlegung"

Ermittlung des Rohbaulandwertes mittels deduktiven Preisvergleiches
nach Prof. Dr.-Ing. Walter Seele

Baulandumlegungsverfahren:

Gommersheim

Basisdaten:

| | |
|--|-------------------------|
| Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei | 160,00 €/m ² |
| Erschließungskosten | 75,00 €/m ² |
| f = Flächenabzug | 26,61 % |
| K = ersparte Aufwendungen | 6,33 €/m ² |
| p = Liegenschaftszinssatz | 3,50 % |
| n = geschätzte Wartezeit bis zum Umlegungsende | 5 Jahre |
| $q^n = (1 + p/100)^n$ | 1,187686 |

Rechengang:

| | |
|---|-------------------------|
| Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei | 160,00 €/m ² |
| - Erschließungskosten | -75,00 €/m ² |
| Bodenwert, straßenlandbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig (Bsbfr) | 85,00 €/m ² |

Zuteilungswert in der amtlichen Baulandumlegung **85,00 €/m²**

- Flächenabzug ((Bsbfr - K) x (f/100)) -20,93 €/m²

Bodenwert, erschließungsbeitragspflichtig 64,07 €/m²

- ersparte Aufwendungen*) K
für die Grundstücksneuordnung -6,33 €/m²

Bodenwert, Rohbauland ohne Wartezeit 57,74 €/m²

x 1/qⁿ (Abzinsung der Wartezeit) 0,841973

Bodenwert, Rohbauland 48,61 €/m²

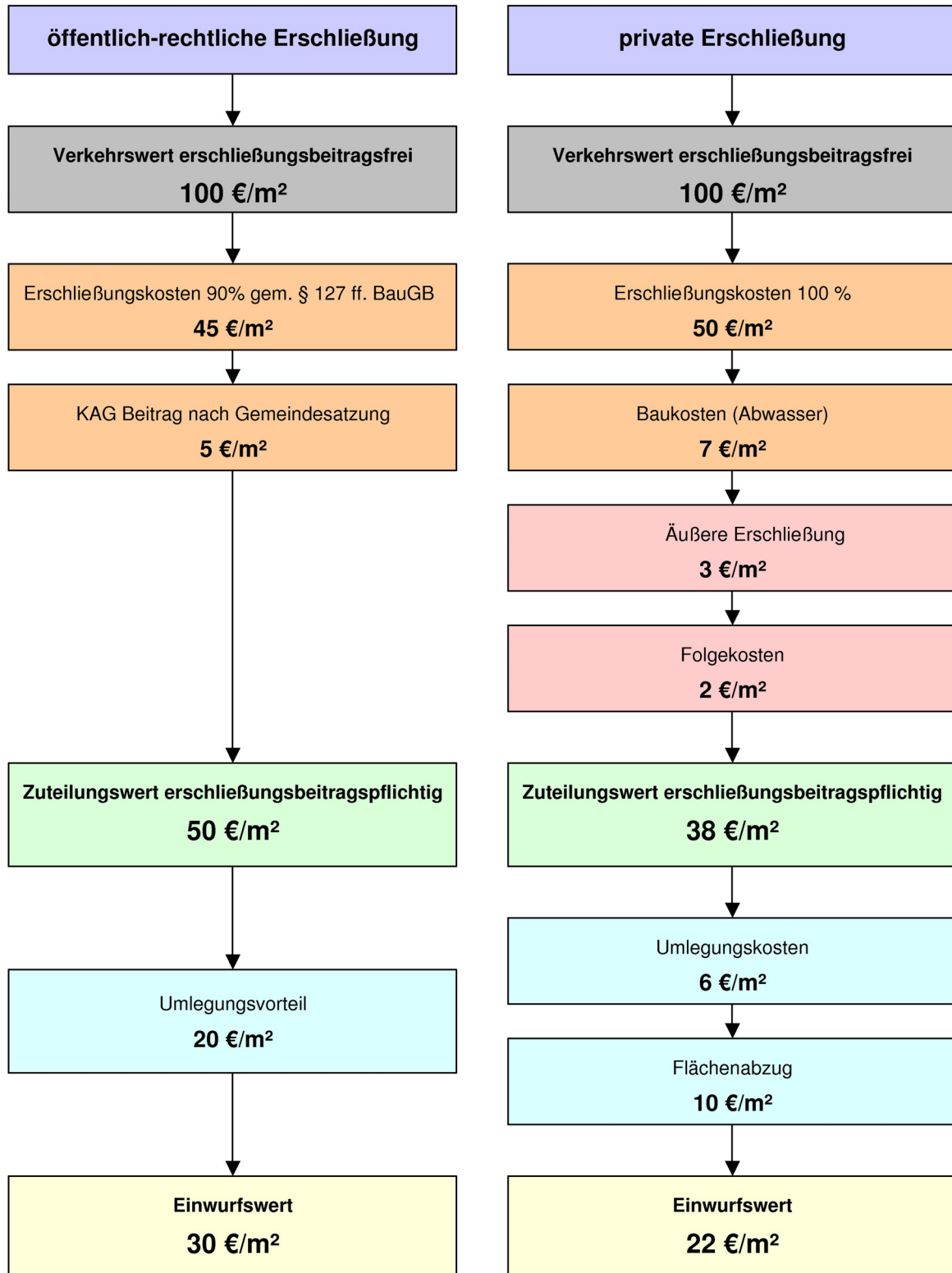
Einwurfswert **48,61 €/m²**

Umlegungsvorteil **36,39 €/m²**

*) Mindestaufwand (Vermessungskosten, Übernahmegebühren, Notargebühren, Grunderwerbsteuer, Kosten des Bodenmanagements)

Anhang 9

Beispiel zur deduktiven Wertermittlung (Vergleich der Baulandentwicklungsorganisationsmodelle 1 und 3)



11.1 Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Organisationsmodelle für die Baulandentwicklung
- Abbildung 2: Der Phasenplan der konsensualen integrierten Baulandentwicklung
- Abbildung 3: Vertragsmodell Erschließungsträgerschaft (zweistufiges Erschließungsträgermodell)
- Abbildung 4: Kalkulation der privaten Umlegung
- Abbildung 5: Stufenweise Beauftragung
- Abbildung 6: Schnittstellen der privaten Baulandentwicklung
- Abbildung 7: Ablauf der privaten Umlegung
- Abbildung 8: Ablauf der amtlichen Umlegung gemäß § 45ff. BauGB
- Abbildung 9: Modell 1 – direkter Grundstückstausch
- Abbildung 10: Modell 2 – die temporäre Gesellschaft
- Abbildung 11: Modell 3 – die aufgelassene Gesellschaft
- Abbildung 12: Gebührenhöhe der privaten Umlegung
- Abbildung 13: Grunderwerbsteuer für örtliche Verkehrs- und Grünflächen
- Abbildung 14: Zingsheim -Altes Pastorat- Bestandskarte
- Abbildung 15: Zingsheim -Altes Pastorat- Zuteilungskarte
- Abbildung 16: Berechnungsgrundlage für die Vermessungskosten und die Grunderwerbsteuer beim Modell 1
- Abbildung 17: Tondorf -T3- Bestandskarte
- Abbildung 18: Tondorf -T3- Zuteilungskarte mit überbaubaren Grundstücksflächen
- Abbildung 19: Weidesheim -Gallierstraße / Alemannenstraße- Bestandskarte
- Abbildung 20: Weidesheim -Gallierstraße / Alemannenstraße- Bestandskarte nach Zwischenerwerb
- Abbildung 21: Weidesheim -Gallierstraße / Alemannenstraße- Zuteilungskarte
- Abbildung 22: Blankenheim -Schlatherberg- Bestandskarte
- Abbildung 23: Blankenheim -Schlatherberg- Bestandskarte nach dem Zwischenerwerb
- Abbildung 24: Blankenheim -Schlatherberg- Zuteilungskarte
- Abbildung 25: Hennef -Geisbach- Bestandskarte
- Abbildung 26: Hennef -Geisbach- Zuteilungskarte
- Abbildung 27: Gommersheim -Im Röder- Bestandskarte
- Abbildung 28: Gommersheim -Im Röder- Zuteilungskarte
- Abbildung 29: Einfluss des Vertragsmodells auf die Vermessungskosten
- Abbildung 30: Entwicklung der Vermessungskosten in Modell 3
- Abbildung 31: Einfluss des Grundstückswertes auf die Vermessungskosten am Beispiel des Modells 3
- Abbildung 32: Einfluss des Vertragsmodells auf die Übernahmegebühr
- Abbildung 33: Einfluss des Grundstückswertes auf die Übernahmegebühr am Beispiel des Modells 3
- Abbildung 34: Einfluss des Vertragsmodells auf die Grunderwerbsteuer
- Abbildung 35: Verhältnis disgruente Fläche / Flächenabzug
- Abbildung 36: Verhältnis disgruente Fläche / Eigentümer
- Abbildung 37: Kostenentwicklung der Grunderwerbsteuer in Anbetracht unterschiedlicher Verkehrswerte für erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land bei gleichbleibenden Erschließungskosten bezogen auf die disgruente Fläche
- Abbildung 38: Einfluss des Vertragsmodells auf die Notarkosten
- Abbildung 39: Prozentualer Grunderwerbsteueranteil der disgruerten Flächen in Relation zu steigenden Grundstückswerten
- Abbildung 40: Wesseling -Auf dem Radacker- Bestandskarte
- Abbildung 41: Wesseling -Auf dem Radacker- Zuteilungskarte
- Abbildung 42: Mechernich -Auf den Lohbenden- Bestandskarte

Abbildung 43 : Mechernich -Auf den Lohbenden- Zuteilungskarte

Abbildung 44 : Deduktive Ermittlung des Einwurfwertes bei der amtlichen und privaten Umlegung aus Vergleichswerten vollerschlossener Grundstücke

Abbildung 45 : Einfluss der Wartezeitverkürzung auf den Umlegungsvorteil bei 3% Liegenschaftszinssatz

Abbildung 46 : Einfluss der Wartezeitverkürzung auf den Umlegungsvorteil bei 3% Liegenschaftszinssatz

11.2 Tabellenverzeichnis

- Tabelle 1 : Tarifstelle Nr. 4.1.1 VermGebT
- Tabelle 2 : Tarifstelle Nr. 4.1.2 VermGebT
- Tabelle 3 : Tarifstelle Nr. 4.1.4 VermGebT
- Tabelle 4 : Notarkosten
- Tabelle 5 : Realisierbarkeit und Zulässigkeit der privaten und amtlichen Umlegung bei der konsensualen integrierten Baulandentwicklung
- Tabelle 6 : Zingsheim -Altes Pastorat- Stammdaten
- Tabelle 7 : Zingsheim -Altes Pastorat- Grenzlängenberechnung gemäß Tarifstelle 4.1.1 VermGebT
- Tabelle 8 : Grunderwerbsteuerberechnung Modell 2 und 3
- Tabelle 9 : Tondorf -T3- Stammdaten
- Tabelle 10 : Weidesheim - Gallierstraße / Alemannenstraße- Stammdaten
- Tabelle 11 : Blankenheim -Schlatherberg- Stammdaten
- Tabelle 12 : Hennef -Geisbach- Stammdaten
- Tabelle 13 : Gommersheim -Im Röder- Stammdaten
- Tabelle 14 : Verhältnis disgruente Fläche, Flächenabzug, Eigentümer
- Tabelle 15 : Kalkulationstabelle der Grunderwerbsteuer aus geschätztem Anteil der disgruerten Flächen
- Tabelle 16 : Vergleich der Kosten des eigenen Modells 3 mit den Kosten aus der Literatur für die Notargebühr und die Grunderwerbsteuer
- Tabelle 17 : Vergleich des Umlegungsvorteils der amtlichen Umlegung mit den Kosten der privaten Umlegung unter Annahme eines Liegenschaftszinssatzes von 3%.
- Tabelle 18 : Vergleich der Vermessungskosten im amtlichen Umlegungsverfahren und der privaten Umlegung (Modell 3) einschließlich der Übernahmegebühr

11.3 Abkürzungsverzeichnis

| | |
|---------------|--|
| a.a.O. | am angegebenen Ort |
| Abb. | Abbildung |
| AdV | Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland |
| AG | Die Aktiengesellschaft (Z) |
| Anm. | Anmerkung |
| AVerwGebO NRW | Allgemeine Gebührenordnung NRW v. 3.7.2001 |
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BayGTzeitung | Die Zeitung des Bayerischen Gemeindetags (Z) |
| BayVBl. | Bayerische Verwaltungsblätter |
| Bek. | Bekanntmachung |
| ber. | berichtigt |
| BeurkG | Beurkundungsgesetz |
| BewG | Bewertungsgesetz |
| BFH | Bundesfinanzhof |
| BFH/NV | Sammlung amtlich nicht veröffentlichter Entscheidungen des Bundesfinanzhofs |
| BGB | Bürgerliches Gesetzbuch |
| BGBI | Bundesgesetzblatt |
| BGH | Bundesgerichtshof |
| BGHZ | Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen |
| BMG | Bemessungsgrundlage |
| BNotO | Bundesnotarordnung |
| BRS | Baurechtssammlung, Rechtsprechung der BVerwG, der OVGe der Länder und anderer Gerichte zum Bau- und Bodenrecht |
| Bsbfr | Bodenwert straßenbeitragsfrei |
| BStBl. | Bundessteuerblatt |
| BVerfG | Bundesverfassungsgericht |
| BVerwG | Bundesverwaltungsgericht |
| BVerwGE | Sammlung der Entscheidungen des BVerwG; (Band, Seite) |
| BvR | Braun K./ v. Rotberg K., Verwaltungsverfahrensgesetz für Baden-Württemberg, 1977 |
| BWGZ | Zeitschrift für Städte und Gemeinden, Organ des Gemeindetages Baden-Württemberg |
| DB | Der Betrieb (Z) |
| dF | disgruente Fläche |
| DNotZ | Deutsche Notarzeitschrift |
| DÖV | Die öffentliche Verwaltung (Z) |
| DStR | Deutsches Steuerrecht |
| DStZ | Deutsche Steuerzeitung (Z) |
| DVBl. | Deutsches Verwaltungsblatt |
| ebf | erschließungsbeitragsfrei |
| ebpf | erschließungsbeitragspflichtig |
| ErbStR | Erbschaftssteuergesetz (Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz) |
| ESTG | Einkommensteuergesetz |
| etc. | et cetera (und so weiter) |
| evtl. | eventuell |

| | |
|---------------------------------------|--|
| f | Flächenabzug |
| ff. | folgende(r), fortfolgende |
| FinMin | Finanzminister, Finanzministerium |
| FinMin NdsErl | Erlass des Finanzministeriums Niedersachsen |
| Fn. | Fußnote; Anmerkung |
| FortfVERl | Fortführungsvermessungserlass NRW |
| FR | Finanzrundschau |
| FuB | Flächenmanagement und Bodenordnung (Z) |
| GbR | Gesellschaft bürgerlichen Rechts |
| GebG NRW | Gebührengesetz NRW |
| ggf. | gegebenenfalls |
| GO | Gemeindeordnung |
| GrEStdF _[%] | Grunderwerbsteuer bezogen auf die disgruente Fläche in Prozenten |
| GrEStG | Grunderwerbsteuergesetz |
| GrEStm ² dF _[€] | Grunderwerbsteuer in € je m ² bezogen auf die disgruente Fläche |
| GuG | Grundstücksmarkt und Grundstückswert |
| GVBl. | Gesetz- und Verordnungsblatt |
| Hess. DVW-Mitt. | Mitteilungen des Deutschen Vereins für Vermessungswesen - Landesverein Hessen |
| hM | herrschende Meinung |
| Hrsg. | Herausgeber |
| i.d.F. | in der Fassung (nur gebraucht für die Bekanntmachung der Neufassung eines Gesetzes) |
| i.d.R. | in der Regel |
| i.S. | im Sinne |
| i.V.m. | in Verbindung mit |
| JurBüro | Das Juristische Büro (Z) |
| JVBl. | Justizverwaltungsblatt |
| K | Vermessungskosten |
| KAG | Kommunales Abgabengesetz (KAG-NRW) |
| kF | kongruente Fläche |
| KostO | Gesetz über die Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit |
| LEXInform | Datenbank für Recht- und Wirtschaft |
| LG | Landgericht |
| m.E. | meines Erachtens |
| Mitt-BayNot | Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins, der Notarkasse und der Landesnotarkammer Bayern (Z) |
| m.W. | meines Wissens |
| n | Verkürzung der Wartezeit bis zum Umlegungsende |
| NJW | Neue juristische Wochenschrift (Z) |
| NRW | Nordrhein-Westfalen |
| NVwZ | Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (Z) |
| ÖbVermIngKO NRW | Kostenordnung für Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure in NRW |
| OFD | Oberfinanzdirektion |
| OLG | Oberlandesgericht |
| p | Liegenschaftszinssatz |
| PlanzV | Planzeichenverordnung |
| PPP | Public Private Partnership |

| | |
|-------------------|--|
| q ⁿ | Abzinsungsfaktor $(1 + p/100)^n$ |
| RdErl. | Runderlass |
| Rdnr. | Randnummer |
| RGBl. | Regierungsblatt |
| Rpfleger | Der Deutsche Rechtspfleger (Z) |
| RP-Verm.Nachr.Bl. | Rheinland-pfälzisches Vermessungsnachrichtenblatt |
| S. | Satz |
| s. | siehe |
| St | Steuer |
| StÄndG | Steueränderungsgesetz |
| StBS | Stelkens P./Bonk H.j./Sachs M., Verwaltungsverfahrensgesetz |
| StEuglG | Steuer-Euroglättungsgesetz |
| TÖB | Träger öffentlicher Belange |
| Tz | Textziffer |
| Urt. | Urteil |
| UstG | Umsatzsteuergesetz |
| UVR | Umsatzsteuer und Verkehrssteuerrecht (ehemals DVR) |
| VermGebO NRW | Vermessungsgebührenordnung NRW |
| VermGebT | Vermessungsgebührentarif NRW |
| VermKatG NRW | Vermessungs- und Katastergesetz NRW |
| VG | Verwaltungsgericht |
| VGH | Verfassungsgerichtshof |
| vgl. | vergleiche |
| VO | Verordnung |
| Vorb. | Vorbemerkung |
| VR | Vermessungswesen und Raumordnung -Vermessungstechnische Rundschau- (Z) |
| VwVfG | Verwaltungsverfahrensgesetz |
| WertV | Wertermittlungsforum |
| Z | Zeitschrift |
| ZfBR | Zeitschrift für Baurecht |
| ZfIR | Zeitschrift für Immobilienrecht |
| ZPO | Zivilprozessordnung |
| z.Zt. | zur Zeit |

11.4 Rechts- und Verwaltungsgrundlagen

- Abgabenverordnung (AO)** vom 16. März 1976 (BGBl. I, S. 613; 1977, S. 269 i.d.F. v. 1. Okt. 2002 (BGBl. I S. 3866)).
- Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung (AVerwGebO)** vom 3.7.2001.
- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bek. v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV.NRW. S. 256/SGV.NRW.232), geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV.NRW. S. 439/SGV.NRW.2129).
- Berufsordnung für die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure in Nordrhein-Westfalen (ÖbVermIng BO NW)** vom 15.12.1992.
- Beurkundungsgesetz (BeurkG)** vom 28. August 1969 (BGBl. I S. 1513) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2005 (BGBl. I S. 837).
- Bewertungsgesetz (BewG)** vom 16. Okt. 1934 i.d.F. v. 1.2.1991 / 230, zuletzt geändert durch Art. 14 GG v. 20.12.2001 / 3794.
- Bundesministerium der Finanzen (BMF)**, Schreiben vom 29. März 2000 (BStBl. I S. 462).
- Bundesministerium der Finanzen GZ IV AG – S. 2240-46/04** v. 26.03.2004.
- Bundesministerium der Finanzen** Schreiben vom 26. März 2004 (GZ IV A6 – S 2240 – 46/04).
- Bundesnotarordnung (BNotO)** vom 24.2.1961 (BGBl. I S. 98) zuletzt geändert am 19.12.1998
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** i.d.F. v. 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909 und BGBl. I 2003, S. 738).
- Einkommensteuergesetz (EStG)** i.d.F. vom 19. Oktober 2002 (BGBl. I S. 179).
- Erbschaftssteuergesetz (Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz) (ErbStG)**.
- Finanzminister NRW** mit Erlass v. 13.5.1998 S. 4520-3-VA2, mitgeteilt durch Verfügung vom 5.6.1998 S 4520-28- St15-35 (GrESt – Nr. 4/1998).
- FinMin Bayern.** 4.1.2000, 31 – S 2240 – 1/182 – 1005: *Städtebaulicher Vertrag, gewerblicher Grundstückshandel.* §§: [EStG] § 16, SIS 00 05 50, DStR 2000 S. 554, LEXInform-Nr. 0556307.
- FinMin NdsErl.** V. 13.10.1997 im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der anderen Länder DStZ 1998, 143 = UVR 1998, 31). (Erlass mit Beispielrechnung).
- Fortführungsvermessungserlass (FortfVErl)**, RdErl. d. Innenministeriums v. 23.3.2000 –IIIC4- 8110.
- Gebührengesetz (GebG NRW)** vom 3.7.2001.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW in Abkürzungsverzeichnis S. 666ff.) zuletzt geändert am 30.4.2002 (GV NRW S. 160ff.).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** i.d.F. v. 31.1.1994 (GVBl. S. 108 vgl. § 94).
- Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG 1983)** i.d.F. der Bek. V. 26.2.1997 (BGBl. I S. 418 ber. S. 1804)). Geändert durch Steuerentlastungsgesetz 1999/2000/2002 vom 24.3.1999 (BGBl. I S. 402), Steuer-Euroglättungsgesetz (StEuglG) vom 19.12.2000 (BGBl. I S. 1790) und Steueränderungsgesetz 2001 (StÄndG 2001) vom 20.12.2001 (BGBl. I S. 3794).
- Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland (GG)** v. 23. Mai 1949 (BGBl. S. 2863).
- Kommentar zur Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz** i.d.F. v. 31.1.94 GFBl. Nr. 153 zuletzt geändert Art. 1 v. 22. Dez. 2003; GVBl. Nr. 390, § 94ff..
- Kommunales Abgabengesetz (KAG-NRW)** vom 21.10.1989 (GV NRW S. 712, SGV 610 i.d.F. v. 18.12.1996 (GV NRW S. 586)).
- Kostenordnung (KostO)** Gesetz über die Kosten in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit i.d.F. vom 26. Juli 1957 (BGBl. I S. 960) zuletzt geändert am 31.8.1998 BGBl. I 2585.
- Kostenordnung für Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (ÖbVermIngKO) NRW** v. 21.02.2002 i.d.F. vom 27.05.2004.
- Landesplanungsgesetz NRW (LPIG)** v. 5. Okt. 1989 GV NW S. 476 / SGV NW 2530 zuletzt geändert am 3. Mai 2005, (GVBl. 6.5.2005 S. 430).
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)** i.d.F. v. 22.8.1996, Nds GVBl. S. 382 vgl. § 83.
- Oberfinanzdirektion (OFD) Nürnberg.** 10.3.2000, S 2240 – 222/St 31: *Städtebaulicher Vertrag, gewerblicher Grundstückshandel.* §§: [EstG] § 15, SIS 00 05 50.

Oberfinanzdirektion München. 10.3.2000, S 2240 – 6 St841/42, Städtebaulicher Vertrag, gewerblicher Grundstückshandel, §§: [EstG] § 15, SIS 00 05 50, FR 2000 S. 578.

Planzeichenverordnung (PlanzV 90), 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6.

Runderlass (RdErl). d. Innenministers v. 6.2.1975 –ID4- 8318 i.d.F. v. 6.6.1984 –IIIC4- 8313.
RdErl. v. 5.11.1952, MBl. S. 1634.

Steuerberatungsgesetz (StBerG) i.d.F.der Bekanntmachung vom 4. November 1975 (BGBl. I S. 2735); Neubekanntmachung des Steuerberatungsg v. 16.8.1961 auf Grund des § 165 Steuerberatungsg v. 16.8.1961 (BGBl. I S. 1301), zuletzt geänd. durch G v. 24.6.1975 (BGBl. I S. 1509).

Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG NRW) vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174).

Vermessungsgebührentarif (VermGebT) i.d.F. vom 27.5.2004.

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.3.1991 (BGBl. I S. 686) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.8.2005 (BGBl. I S. 2482) m.W.v. 18.10.2005.

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) i.d.F. v. 01.02.2003 (BGBl I S. 102).

Zivilprozessordnung (ZPO), § 138.

11.5 Urteils- und Beschlussverzeichnis

Bayerisches Oberstes Landesgericht (BayObLG), MittBayNot 1988, 192.

Bundesfinanzhof (BFH),

Beschluss vom 03.02.1993 I B 90/92, BStBl. II 1993, S. 426 = DB 1993, S. 1270
v. 23.10.2002, R 39/01, BFH INV 2003, S. 289.

Beschluss vom 10. Dezember 2001 – BStBl. 2002 II S. 291.

Beschluss vom 29. Nov. 1982, GrS 1/81, BStBl. II 1983, 272.

Urteil vom 04. Aug. 1977 IV R 57/74, BStBl. II 1977, 843.

Urteil vom 1. Febr. 2001 IV R 100, BStBl. II 2001 S. 520 = DB 2001, S. 1013.

Urteil vom 13. Dez. 1983 VIII R 64/83, BStBl. II 1984, 423.

Urteil vom 13. Okt. 1992 VIII R 3/89, BStBl. II 1993, 477.

Urteil vom 14. Mai 1992 V R 56/89, BStBl. II 1992, 859.

Urteil vom 14. Okt. 1993 V R 36/89, BStBl. II 1994, 427.

Urteil vom 14.1.1992 IX R 33/89, BStBl. II 1992, S. 549 = DB 1992, S. 1169 vom
10.9.1992, vom 20.5.1997 VIIB 108/96, BFH/NV 1997, S. 462.

Urteil vom 16. Jan. 1992 V R 1/91, BStBl. II 1992, 511.

Urteil vom 16. Jan. 1996 IX R 13/92, BStBl. II 1996, 214.

Urteil vom 17. Jan. 1991 IV R 132/85, BStBl. II 1991, 607.

Urteil vom 18. September 1991 – BStBl. 1992 II S. 135.

Urteil vom 19. Juni 1985 I R 115/82, BStBl. II 1985, 680.

Urteil vom 20. Nov. 1980 IV R 81/77, BStBl. II 1981, 223.

Urteil vom 21.11.1991 VR 20/87, BStBl. II 992, S. 446 (448) = DB 1992, S. 882, vom
16.1.1992.

Urteil vom 23. Febr. 1988 IX R 157/84, BStBl. II 1988, 604.

Urteil vom 25. Jan. 1994 IX R 97 98/90, BStBl. II 1994, 738.

Urteil vom 25. Nov. 1993 VI R 115/92, BStBl. II 1994, 424.

Urteil vom 28. Jan. 1992 VIII R 7/88, BStBl. II 1993, 84.

Urteil vom 28.07.1999 II R 25/98 im Bundesgesetzblatt II 2000, 206.

Urteil vom 31. Juli 1984 IX R 3/79, BStBl. II 1985, 33.

Urteil vom 7. Okt. 2004 IV R 2703.

Bundesgerichtshof (BGH),

Urteil vom 22.06.1978 – III ZR 92/75, NJW 1978, S. 1980.

Urteil vom 2.4.1981 – III ZR 131/79 – NJW 1981, S. 1124.

Urteil vom 12.3.1987 – III ZR 29/86 – NJW 1987, S. 3260.

Wendehammer-Urteil vom 11.11.1976, -III ZR 114/75-, NJW 1977, S. 388.

Beschluss vom 29.3.1996, V ZR 332/94.

Bundesverfassungsgericht (BVerfG),

Beschluss vom 22.05.2001, 1 BvR 1677/97 u. 1512/97, ZfBR 2001, S. 478.

Urteil vom 22.5.2001, 1 BvR 1677/97 u. 1512/98, ZfBR 2001, S. 478.

BVerfGE 101, 239 <259> stRspr.

Bundesverwaltungsgericht (BVerwG),

Urteil vom 22.01.1993 – 8 C 46/91, NVwZ 1993, 11, S. 1102ff..

Urteil vom 14.8.1992, NVwZ 1993, S. 1810, Huber DÖV 1999, S. 173.

Urteil vom 17.07.2001 - 4 B 24/01, ZfBR 2002/1, S. 74ff..

Urteil vom 6.7.1984 – 4 C 24.80 – NJW 1985, S. 989.

Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts in Zivilsachen (BayObLGZ) 1988, 140.

Landgericht (LG)

Bonn, Urteil vom 16.1.85, 12 O 265/84.

Köln, Urteil vom 26.11.1985, 31 O 247/85.

Münster, Urteil vom 31.10.79, 7c O 170/178.

Oberlandesgericht (OLG)

Celle vom 22.5.1970, DVBl. 1970, S. 841f., vgl. BVerwG vom 19.10.1984, BVerwG 70, 204 (209). BVerwG vom 23.8.1991, NJW 1992, S. 1642.

Hamm, Beschluss vom 05.02.1974 – 15 WX 14/74, BRS 28 Nr. 54.

Oberverwaltungsgericht Münster, Beschluss vom 6.7.1979, AZ XV B 855/79.

Verfassungsgerichtshof (VGH) München, BayVBl. 1978, 146; 1985, 372.

Verwaltungsgericht (VG) München, Urteil vom 18.11.1997, NJW 1998, S. 2070.

11.6 Literaturverzeichnis

- Aderhold, Dieter/ Franz Meiß.** *Zur Ermittlung des Umlegungsvorteils - Komponenten verschiedener Kalkulationsmodelle im Vergleich*; GuG 4/2004, S. 223.
- Articus/Schneider.** Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen. Kommentar. Deutscher Gemeindeverlag. 2. Auflage 2004.
- Battis, Ulrich/Michael Krautzberger und Rolf-Peter Löhr.** *BauGB –Kommentar-*. 4. Auflage. Verlag C.H. Beck; München 1994. S. 1023.
- Baur, Fritz.** *Private Umlegung*. In: Festschrift für Otto Mühl, W. Kohlhammer Verlag. Stuttgart. 1981. S. 71ff..
- Bernhardt, Jochen.** In: Joachim Müller-Bremberger (Hrsg.). *Beiträge zur städtebaulichen Umlegung*. Konrad Wittwer Verlag; Stuttgart. 1994. Beitrag „Freiwillige Bodenordnung“ von Jochen Bernhardt. S.167.
- Birk, Hans-Jörg.** *Die städtebaulichen Verträge nach BauGB 98: Inhalte und Leistungsstörungen*. 3. Auflage 1994. Richard Boorberg Verlag; Stuttgart / Dresden.
- Börger, Klaus/Thomas Borowski/Frank Diefenbach und Heinz Rütz.** *Flächenmanagement und Bodenordnung in intereuropäischer Kooperation*. FuB 5/2001. S. 225.
- Boruttau, Ernst Paul.** *Grunderwerbsteuergesetz –Kommentar-*. 15. Auflage. Verlag C. H. Beck; München. 2002. S. 781ff..
- Brügelmann.** Kommentar zum BauGB. Kohlhammer. 58. Lieferung, September 2005, Band 3.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2001 Hrsg.).** *Bauland- und Immobilienmärkte 2001*. Bonn.
- Burmeister, Thomas.** *Praxishandbuch Städtebauliche Verträge*. 2. Auflage. Vhw-Verlag 2004. S. 95.
- Busse, Jürgen.** *Aktuelle Probleme und Lösungen bei der Umsetzung städtebaulicher Verträge durch die Gemeinde*. BayGTzeitung 3/2001.
- Busse, Jürgen.** In: Spannowsky; Krämer (Hrsg.). *Realisierung städtebaulicher Projekte durch Verträge*. Heymanns Verlag 2002. S. 51ff..
- Christ, Josef.** *Die Umlegung als Instrument des privatnützigen Ausgleichs der Eigentümerinteressen*. DVBl. 2002. S. 1517.
- Clausen, Uwe.** *Struktur und Rechtsfolgen des § 42 AO*. Der Betrieb. Heft 30/2003. S. 1589ff..
- Deutscher Städte- und Gemeindebund (DStG).** Dokumentation „Der Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB“. 4/2002. S. 9ff..
- Dieterich, Hartmut.** *Baulandumlegung*. 4. Auflage. Verlag C.H. Beck; München. 2000.
- Dillinger.** RP-Verm.Nachr.Bl. 1964. S. 124.
- Dolde, Klaus-Peter.** *Das Recht der Bauleitplanung*. Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ) 1996. S. 209 u. 212.
- Dransfeld, Egbert.** *Baulandmanagement und kommunale Grundsatzbeschlüsse*. FuB 2/2002.
- Dransfeld, Egbert.** *Wirtschaftliche Baulandbereitstellung -städtebauliche Kalkulation-*. Vhw-Verlag 2002.
- Dransfeld, Egbert/Petra Pfeiffer.** *Der Zwischenerwerb als Weg des Baulandmanagements*. Institut für Bodenmanagement; Dortmund. 2003.
- Dransfeld-Osterhage.** *Einwohnerveränderungen und Gemeindefinanzen*. -Expertise-. Institut für Bodenmanagement; Dortmund. 2002.
- Driehaus, Hans-Joachim.** *Erschließungs- und Ausbaubeiträge*. 6. Auflage. Verlag C.H. Beck; München. 2001.
- Drosdzol/Wolf/Dieterich.** *Bewertungstechnische und bodenpolitische Aspekte der Besteuerung von Immobilien*. FuB 1/2001. S. 119.
- Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger.** *Kommentar BauGB*. 69. Lieferung. August 2002.
- Ferner, Elke.** (ehem.) Staatssekretärin im Bundesbauministerium. Forum 1999; Heft 2.
- Franke/Zanner/Kemper/Knipp/Laub.** *Die Immobilie*. Werner Verlag 2004.
- Gaßner, Otto.** BayVBl. 1998. S. 577.
- Geuenich/Josten/Teigel.** *Baulandentwicklung durch Bodenmanagement*. Verlag Deutscher Volksheimstättenwerk GmbH. Bonn. 2002. S. 86.
- Golde.** Hess. DVW-Mitt.. 2/1973. S. 6.

-
- Grundstücksmarktbericht NRW 2004** (www.gutachterausschuss.nrw.de).
- Grziwotz, Herbert.** *BayNot* 1999. S. 153.
- Grziwotz, Herbert.** *Steuerfallen für städtebauliche Verträge.* ZfIR 2000. S. 414ff..
- Haas, Evelyn.** *Die Baulandumlegung -Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums-,* NVwZ 2002. S. 272ff..
- Hamacher, Claus.** In: Articus Schneider. *Kommentar zur Gemeindeordnung NRW.* 2. Auflage. Kohlhammer. 2004. S. 369ff..
- Hecker, Lothar.** *Kalkulationsmodelle zur Einwurfsbewertung in der Umlegung.* FuB 4/2003.
- Heide, Karl-Heinz, von der.** *Städtebaulicher Vertrag und Umlegung - Weiterentwicklung des „Stuttgarter Modells“.* BWGZ 1996. S.187ff..
- Heinrichs, Helmut.** In: Palandt. *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch 1-5.* 62. Auflage. 2004. § 311b Rdnr. 2; BGHZ 87,153.
- Holthausen, Rüdiger.** *Berufs- und haftungsrechtliche Folgen des Wegfalls der Teilungsgenehmigung nach § 19 BauGB.* Forum 2005. Heft 1. S. 48ff..
- Huber, Peter-M.** *Rechtliche Grenzen von Planungswertausgleich und städtebaulichen Verträgen.* DÖV 1999. S. 172.
- Hüser.** *Bericht über die Tätigkeit des deutschen Geometer-...,* Leipzig 1913, ZfV 1913 S. 787.
- Janning, Heinz.** *Baulandentwicklung und Baulandbereitstellung auf der Grundlage städtebaulicher Verträge.* FuB 3/2002.
- Jäschke, Dirk.** *Aktuelle steuerliche Aspekte in der Umlegung.* Vortrag im 489. Kurs des Instituts für Städtebau, Berlin. 2005. S. 2ff..
- Jung, Young Hye.** *Die verfassungsrechtliche Einordnung der städtebaulichen Umlegung auf der Basis der modernen Eigentumsdogmatik,* Diss. Universität Köln, 2005.
- Kopp/Ramsauer.** *VwVfG, Kommentar.* 9. Auflage. Verlag C.H. Beck; München. 2005.
- Korintenberg, Werner/Friedrich Lappe/Manfred Bengel/Wolfgang Reimann.** *Kostenordnung.* 13. Auflage. München 1999.
- Kötter/Müller-Jöckel/Reinhardt.** *Auswirkungen der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes auf die Umlegungspraxis.* ZfV 2003. S. 295ff..
- Kötter, Theo.** *Flächenmanagement zum Stand der Theoriediskussion.* FuB 4/2001.
- Kötter, Theo.** *Städtebauliche Kalkulation als Aufgabe des projektorientierten Flächenmanagements.* FuB 3/2002.
- Kötter, Theo.** *PPP-Modelle in der Baulanderschließung,* FuB 1/2006, S. 17ff..
- Kriegel, Otto/Günter Herzfeld.** *Katasterkunde in Einzeldarstellungen* (Loseblattsammlung), Herbert Wickmann Verlag, 21. Ergänzungslieferung, Heft 4, S. 5ff..
- Kuchler, Ferdinand.** *Freiwillige Baulandumlegung – ein Königsweg für Gemeinden?* BayGTzeitung 7/2003.
- Kuschnerus, Ulrich.** *Der sachgerechte Bebauungsplan.* Verlag Deutscher Volksheimstättenwerk GmbH; Bonn. 1. Auflage. 1997.
- Lappe/Bengel/Reimann.** *Kostenordnung.* 13. Auflage. München 1999.
- Letzner, Reiner.** *Die einvernehmliche gesetzliche Umlegung.* FuB 6/2003. S. 253.
- Letzner, Reiner.** *Die einvernehmliche gesetzliche Umlegung.* In: Spannovsky / Krämer (Hrsg.). Heymanns Verlag 2004. S. 59.
- Letzner, Reiner.** *Die einvernehmliche gesetzliche Umlegung.* Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz. Heft 2. 2. Quartal 2002. S. 60ff..
- Linke, Hans-Joachim.** *PPP bei Bauleitplanung und Bodenordnung,* FuB 1/2006, S. 1ff..
- Littke, Hans-D./Ilonka Kunow.** *Projektmanagement.* 4. Auflage 2004. Haufe Verlag; Planegg. S. 8.
- Meyer, Josef.** *Kooperationsformen der Kommunen mit integrierten Maßnahmeträgern bei der Baulanderschließung und –mobilisierung.* FuB 3/2002.
- Middrup, Hubert.** *Die neue Kostenordnung für Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure in NRW – eine Stärkung des Vermessungsberufs.* Forum 2003. S. 96ff..
- Müller, Gerd B..** *Anliegerbeiträge, Erläuterungen zum Beitragsrecht der Gemeinden.* Deutscher Consulting Verlag; Wuppertal. 1977.
- Müller, Thomas.** *Baulandentwicklung im PPP-Modell,* FuB 1/2006, S. 9ff..
- Müller-Jöckel.** *Deduktive Ermittlung der Einwurfswerte.* 489. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin. 2005. S. 7.

-
- MünchKomm-BGB.** Verlag C.H. Beck; München. 2. Auflage. 2002.
- Neuenhausen, Andreas.** *Kosten- und Gebührenordnungen im öffentlichen Vermessungswesen, -Dokumentation, Vergleich, Analyse und Folgerungen-*. Diplomarbeit am Institut für Bodenordnung, Universität Bonn 2003, unveröffentlicht.
- Pahlke, Franz.** *Grunderwerbsteuergesetz -Kommentar-*. 2. Auflage. Verlag C.H. Beck. München. 1999.
- Rehn/Cronauge/von Lennep.** Kommentar zur Gemeindeordnung NRW (Loseblatt-Ausgabe). 2. Auflage. Verlag Reckinger & Co.; Siegburg. 2002. Band II. S. 1ff..
- Reinhardt, Wilfried.** Bauleitung und Naturschutz. Wittwer Verlag 1995.
- Reinhardt, Wilfried.** *Die Wahl des optimalen Bodenordnungsverfahrens zur Verwirklichung städtebaulicher Maßnahmen.* GuG 1/2003. S. 42.
- Reinhardt.** 2002. *Zum Umgang mit den Beteiligten, Behörden und sonstigen Stellen in der gesetzlichen Umlegung.* Diss. Universität Bonn, Institut für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik. Heft 20. 1999. S. 30ff..
- Reinhardt.** *Städtebauliche Kalkulation und ihr Einsatz in der Umlegung.* Vortrag 418 vom 2.4. – 4.4.2001. Institut für Städtebau Berlin.
- Reinhardt.** Zum Umlegungsvorteil. GuG 1997. S. 85ff..
- Rohs, Günther/Paul Wedener.** 2001. *Kostenordnung.* 3. Auflage. Heidelberg. 2001.
- Roller, Götz.** *Wertermittlung im Spannungsfeld von (gesetzlicher) Umlegung und maßnahmenbedingter Wertabschöpfung.* GuG 2005/1.
- Rose, Gerd.** *Zur jüngsten Rechtsprechung des BFH hinsichtlich § 42 AO.* Zugleich Anmerkung zum BFH-Urteil v. 16.12.2003 VII R 89/02, BFH INV 2004. S. 936.
- Rössler/Troll.** *Kommentar zum Bewertungsgesetz.* Verlag C.H. Beck; Vahlen. 8. Auflage. 2006.
- Rothe, Karl-Heinz.** *Umlegung und Grenzregelung.* Bauverlag; Wiesbaden. 1984. Rdnr. 493aff..
- Rütz, Heinz/Frank Diefenbach.** *Aspekte der privaten Baulandentwicklung in Leitsätzen.* FuB 2/2005.
- Rütz, Heinz/Frank Diefenbach.** *Bericht aus der Praxis der vereinbarten Umlegung in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen.* In: Spannowsky / Krämer (Hrsg.). *Neue Wege in der Bodenordnung.* Carl Heymanns Verlag 2004.
- Schäfer, Rudolf/Petra Lau und Christina Specovius.** *Baulandbereitstellung, bodenpolitische Grundsatzbeschlüsse.* In: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.). 2001. S. 97ff..
- Schmalgemeier, Helmut.** *Zur Ermittlung des Umlegungsvorteils bei Erschließungsumlegungen,* VR 45/3, S. 156.
- Schmalgemeier.** VR 61/4 + 5, 8/1999, S. 212ff..
- Schmidt-Aßmann.** *Städtebauliche Umlegung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Flächenbeiträge.* Rechtsgutachten im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn. 1995. S. 169.
- Schmidt-Aßmann/Krebs.** *Rechtsfragen städtebaulicher Verträge.* Deutscher Gemeindeverlag Kohlhammer. 2. überarbeitete Auflage. 1992.
- Schmitz, Carsten.** *Grunderwerbsteuer in der Praxis.* RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH; Köln. 2004.
- Schulz-Kleeßen, W.-E..** *Die Entwicklung der Bodenordnungsverfahren zur Baulandumlegungen am Beispiel Frankfurt am Main,* VR 42/6, 1980.
- Schulz-Wimmer, Heinz.** *Projekte managen.* Haufe Verlag; Planegg. 2002. S. 35.
- Seele, Walter.** *Bodenwertermittlung durch deduktiven Preisvergleich.* VR 1998. Heft 8. S. 393 und 403.
- Seele, Walter.** *Ist die hoheitliche Umlegung noch zeitgemäß?* VR 1995 / 4+5. S. 193ff..
- Seele, Walter.** *Zur bodenpolitischen Bedeutung der Landumlegung – insbesondere im Hinblick auf eine Weiterentwicklung der Umlegung nach dem Bundesbaugesetz;* VR 1982 44/7, S. 354.
- Seele, Walter.** *Entwicklungslinien von Baulandumlegung und Grenzregelung -Forderungen an den Gesetzgeber.* Forum 1981/1982. S. 124.
- Spannowsky, Willy.** *Bedeutung zivilrechtlicher Verträge zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und deren Grenzen.* In: Spannowsky; Krämer (Hrsg.). *Realisierung städtebaulicher Planungen und Projekte durch Verträge.* Carl Heymanns Verlag. S.12ff.. 2004.
- Städte- und Gemeindebund in Nordrhein-Westfalen** (www.kommunen-in-nrw.de).
- Stelkens P./Bonk H.J./Sachs M.** (StBS). *Verwaltungsverfahrensgesetz.* S. 137. Verlag C.H. Beck; München. 2002/3.

-
- Stelling, Sonja.** *Wirtschaftlichkeit kommunaler Baulandstrategien*, Schriftenreihe des Instituts für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Universität Bonn, Heft 29. 2005.
- Stemmler, Johannes.** *Zur Bedeutung der Anhörungs- und Begründungspflicht im Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch*, ZfBR 2002, 651-655.
- Stemmler, Johannes.** *Fortentwicklung des Rechts der Bodenordnung nach dem Baugesetzbuch*, DVBl. 2003, 165-169.
- Stich, Rudolf.** *Baunutzungsverordnung und Planzeichenverordnung*. Verlag Deutscher Volksheimstättenwerk. S.107ff.. 2003.
- Stahr, Gerold.** *Städtebauliche Bodenordnung*. FuB 1/2002.
- Teetzman, Volker.** Forum 1998. S. 486.
- Tipke/Kruse.** Abgabenordnung. Kommentar (Loseblatt). § 42. Tz. 30 mit Nachweisen der Rechtsprechung. Otto Schmidt Verlag. 2006.
- Waldner, Wolfram.** *Die Kostenordnung für Anfänger*. 6. Auflage. Verlag C.H. Beck; München. 2002.
- Weiß, Erich.** *Rechtsgeschichtliche Grundlagen und Wirkungen ländlicher Bodenordnungsverfahren für städtebauliche Entwicklungen mit Beispielen ländlicher Bodenordnungen für städtebauliche Entwicklungen*, VR 58/3+4, 1996, S. 153ff..
- Wertermittlungsverordnung (WertV)** i.d.F. v. 6. Dez. 1988 (BGBl. I S. 2209).
- Wittern, Andreas.** *Grundriss des Verwaltungsrechts*. 18. Auflage. Kohlhammer .1994. S. 101ff..
- Wolf, Michael.** *Probleme der neuen Bedarfsbewertung von Immobilien für Zwecke der Erbschaftsteuer*. DStR. Heft 10. S. 349ff..
- Zimmermann, Heinz.** *Baulandentwicklung und -bereitstellung durch private Erschließungsträger*. FuB 5/2004.

11.7 Hilfsmittelverzeichnis

- Programm GEOgraf von HHK
- Programm GEObüro von HHK
- Programm ABOWin9, ABO Software GmbH, Osnabrück
- eigene Entwicklungen für die Berechnung der Grunderwerbsteuer und die Kalkulation der amtlichen Umlage
- Gebührenrechner für die Notarkosten
(siehe: http://www.bnotk.de/_XLS-Dateien/gebuehrenrechner_1.07.xls)

In der Schriftenreihe des Instituts für Geodäsie und Geoinformation der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn sind erschienen:

- | | |
|-----------------|--|
| Heft 12 2008 | Heinz Rütz Zur Kostenanalyse der privaten Umlegung als Teil der konsensualen integrierten Baulandentwicklung |
| Heft 11 2008 | Gaby Alexandra Boele-Keimer Kommunales Kennzahlenmanagement am Beispiel von Vermessungs- und Katasterämtern in Nordrhein-Westfalen |
| Heft 10 2008 | Annette Eicker Gravity Field Refinement by Radial Basis Functions |
| Heft 9 2008 | Torsten Mayer-Gürr Gravitationsfeldbestimmung aus der Analyse kurzer Bahnbögen |
| Heft 8 2008 | Boris Kargoll On the Theory and Application of Model Misspecification Tests |
| Heft 7 2008 | Hamza Alkhatib On Monte Carlo Methods |
| Heft 6 2008 | Klaus Borchard Annäherungen an Städtebau und Raumentwicklung |
| Heft 5 2008 | Jens Jähnke Zur Teilmarktbildung beim Landerwerb der öffentlichen Hand |
| Heft 4 2008 | Atef Abd-Elhakee Makhloof The Use of Topographic Isostatic Mass Information |
| Heft 3 2008 | Markus Vennebusch Singular Value Decomposition and Cluster Analysis |
| Heft 2 2007 | Christian Beder Grouping Uncertain Oriented Projective Geometric Entities |
| Heft 1 2007 | Klaus Börger Geodäsie und Quantenphysik |

Vertrieb: Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn
Institut für Geodäsie und Geoinformation
- Bibliothek -
Nußallee 17
53115 Bonn

Tel.: +49 (0)228 73-3566

Fax: +49 (0)228 73-2988

Internet: <http://www.igg.uni-bonn.de>

