



## Die Aufgaben des Geodäten bei der integrierten konsensualen Baulandentwicklung

**Dr.-Ing. Heinz Rütz**

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Blankenheim


Jahrestagung des DVW-NRW  
am 05.11.2009 in Essen

Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim  
Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de

### Mehrkosten der privaten Entwicklung

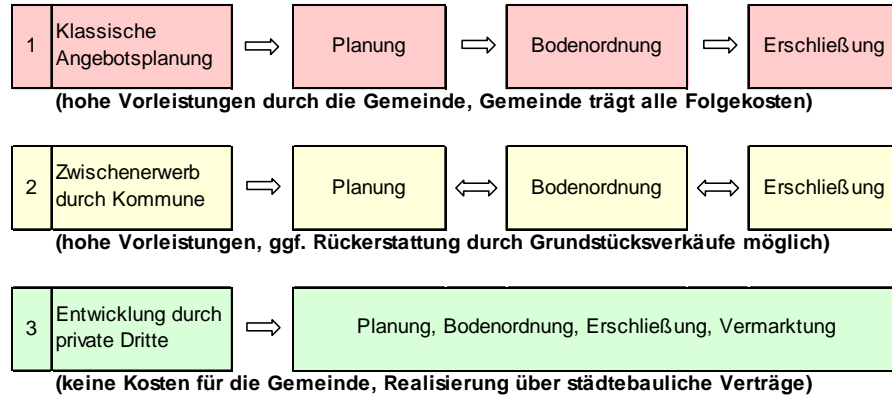
- 
- Planungs- und Vorbereitungskosten
  - Kosten des Projektmanagements
  - 10% Anteil an den Erschließungsaufwendungen nach BauGB
  - aus KAG-Beiträgen nicht gedeckter Teil der Ver- und Entsorgungskosten
  - Kostenanteile für äußere Erschließungsanlagen
  - Kostenanteile für entwicklungsbedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (Wohnfolgekosten)

Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim  
Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de

## Organisationsmodelle der Baulandentwicklung



Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim  
Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de

## Merkmale eines Baulandprojektes

- **Komplexe, innovative, einmalige Aufgabenstellung (Topografie, Eigentümerstruktur, Wasserwirtschaft, Naturschutz, TÖB's)**
- **Interessenlage der Gemeinde**
- **Abgrenzung gegenüber Routinetätigkeiten**
- **Genau formulierte Zielsetzung**
- **Zeitplan (Start und Ende)**
- **Finanzieller und personeller Rahmen**
- **Fachübergreifende Zusammenarbeit (Städteplaner, Tiefbau- und Vermessungsingenieur, Bodenordner, Erschließungsträger)**

Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim  
Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de

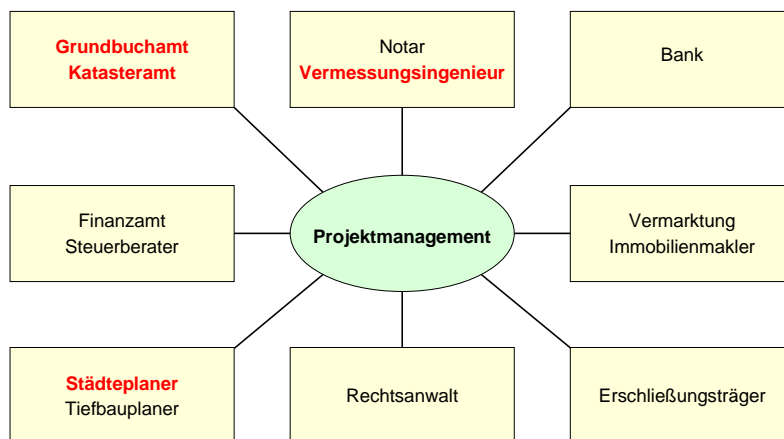
Entscheidung über das  
Organisationsmodell erfolgt für  
*jedes*  
Projekt nach individuellen Merkmalen!

Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim  
Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de

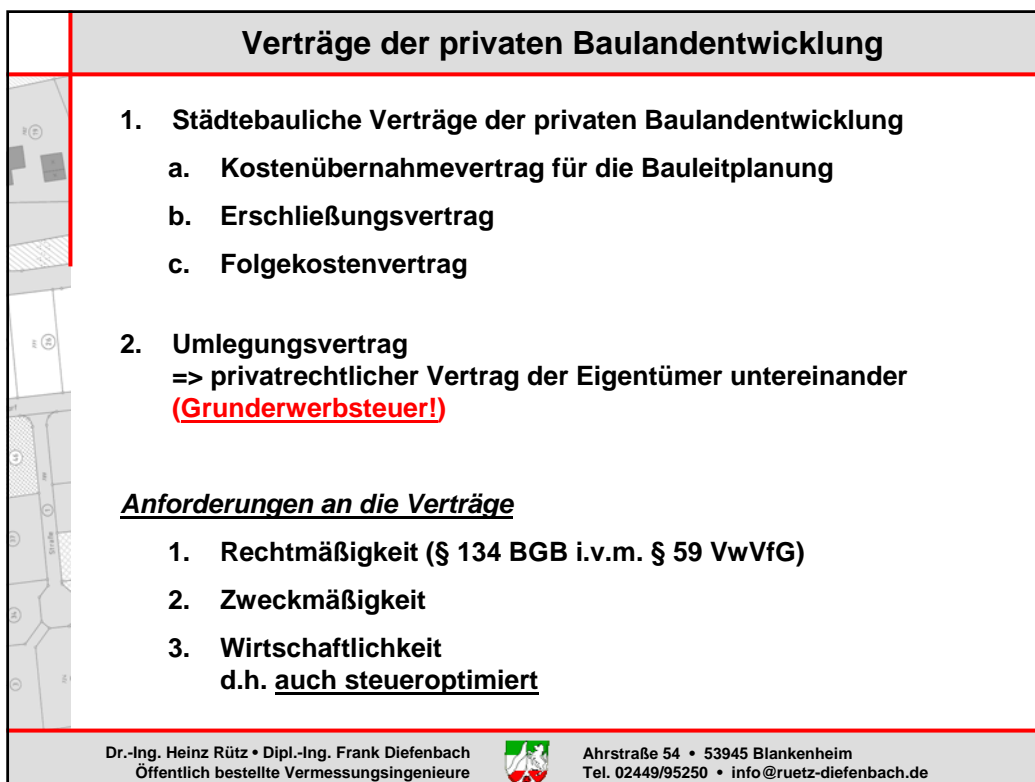
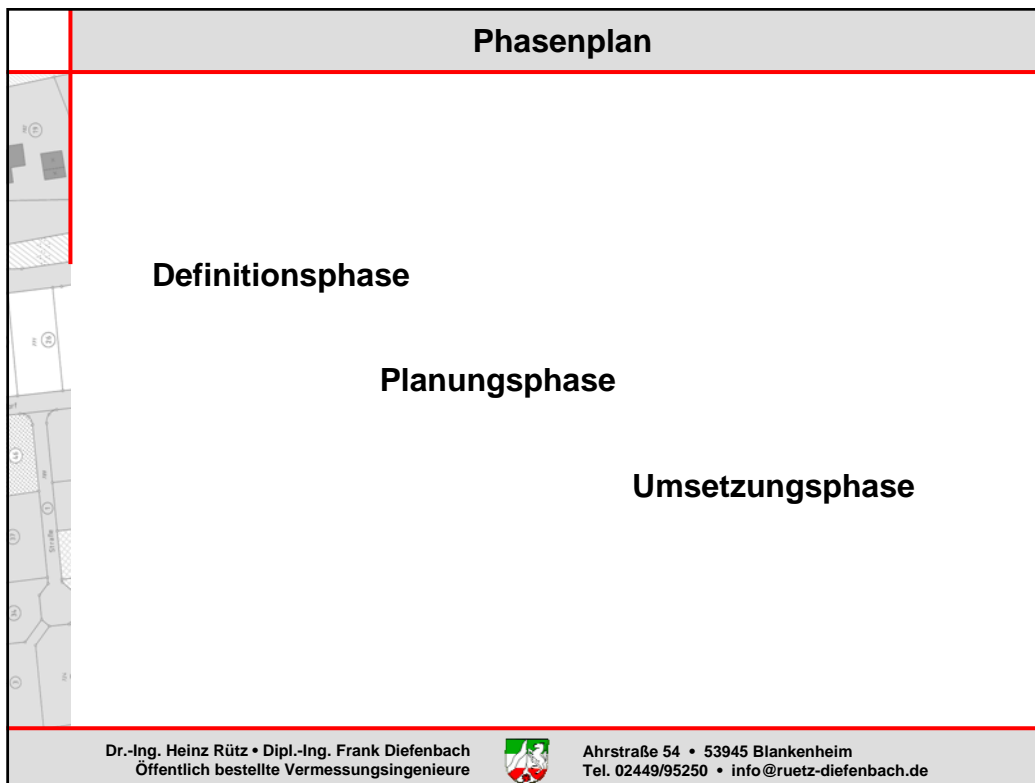
Schnittstellen der privaten Baulandentwicklung



Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

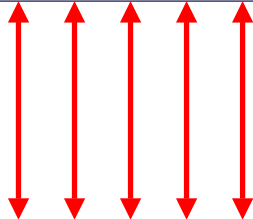


Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim  
Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de



## Erschließungsmodell I

**Gemeinde** erschließt und regelt vertraglich die Kostenübernahme mit den Eigentümern



**Eigentümer** übernehmen Kosten entsprechend des Erschließungsvertrages

### rechtliche Würdigung:

Verstoß gegen § 134 BGB  
i.v.m. § 59 Abs. 1 VwVfG  
und § 129 Abs. 1 S. 3 BauGB

**Vertrag wegen  
Rechtswidrigkeit nichtig**

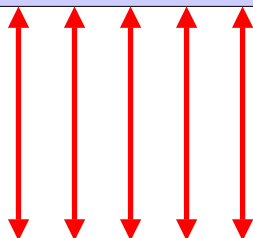
Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim  
Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de

## Erschließungsmodell II

**Gemeinde**



**Eigentümer** entwickeln, geben Planung und Erschließung in Auftrag d. h. organisieren selbst

### rechtliche Würdigung:

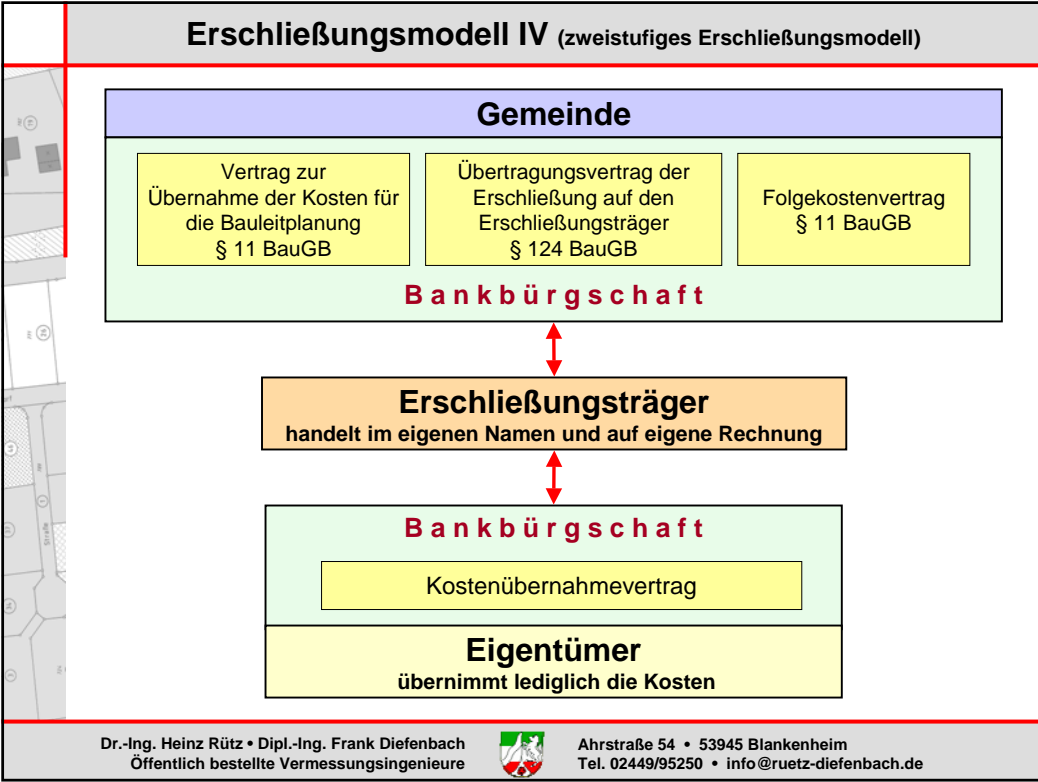
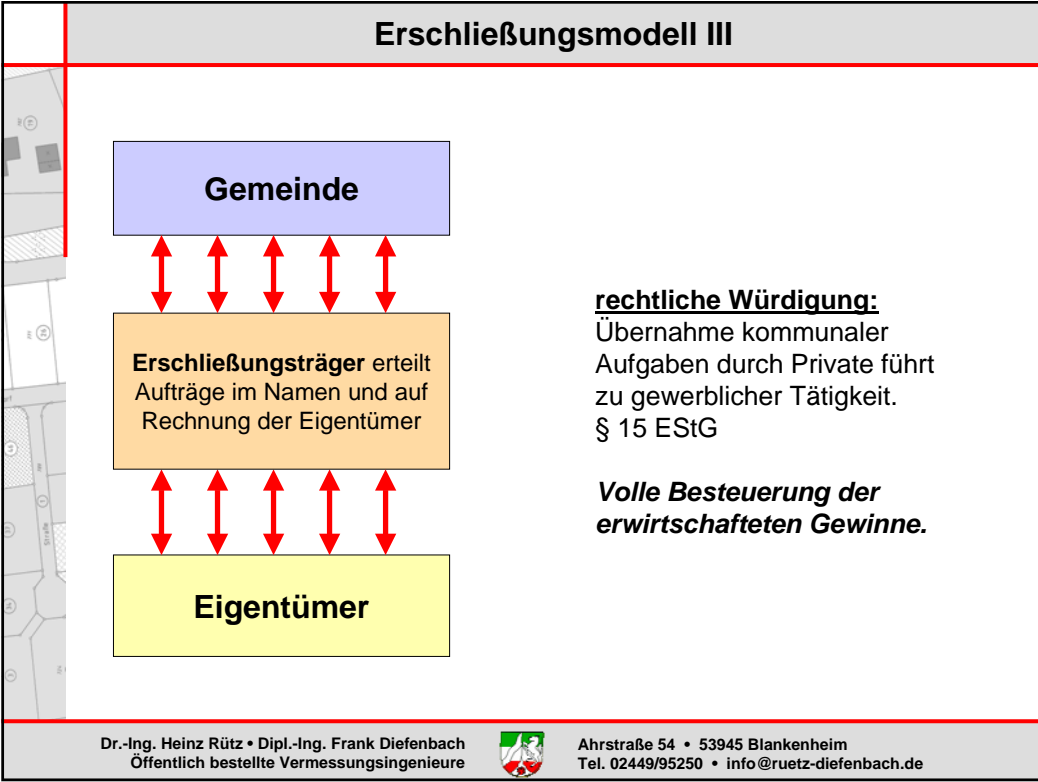
Übernahme kommunaler Aufgaben durch Private führt zu gewerblicher Tätigkeit.  
§ 15 EStG

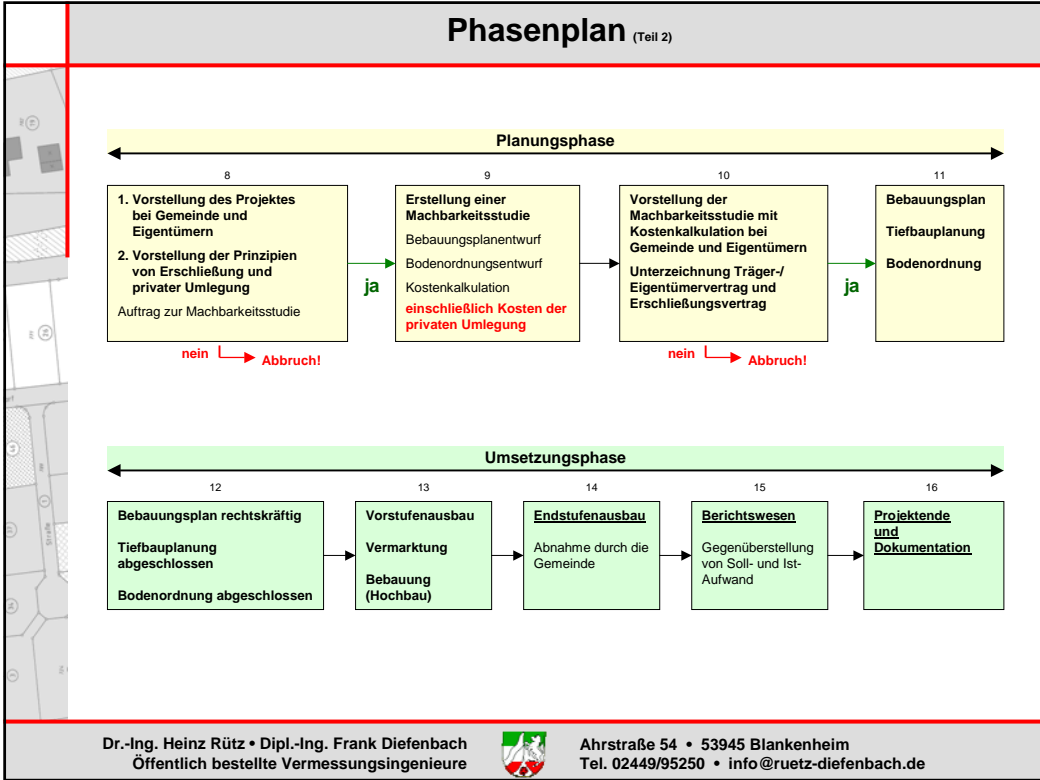
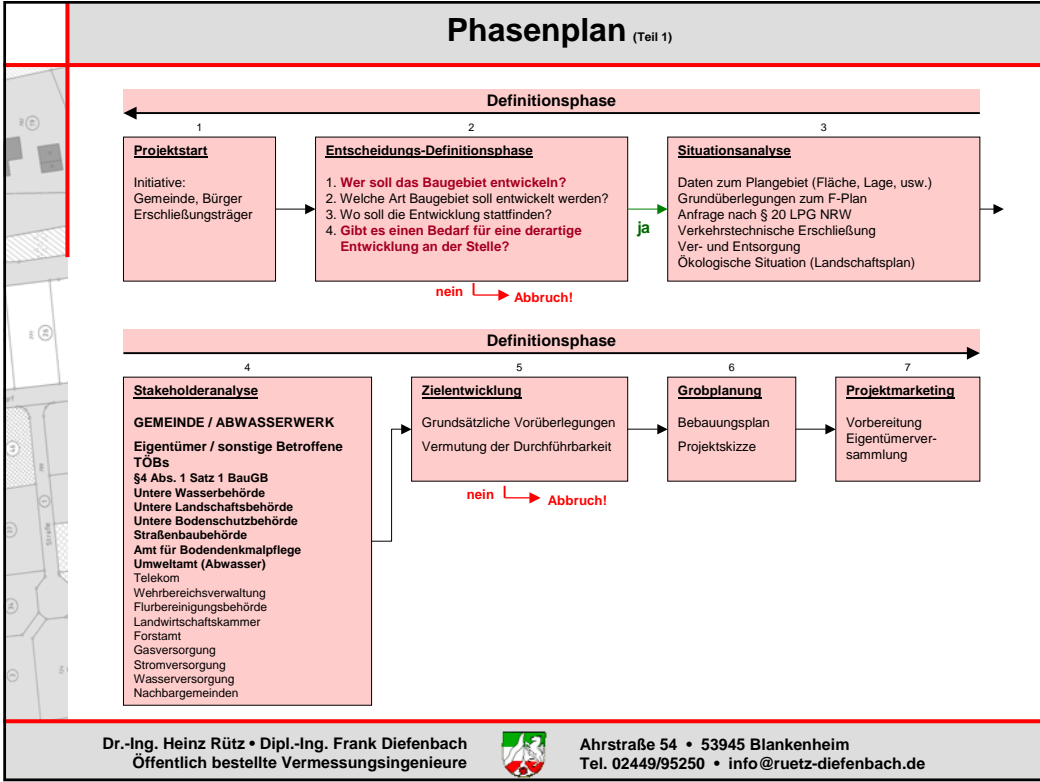
**Volle Besteuerung der erwirtschafteten Gewinne.**

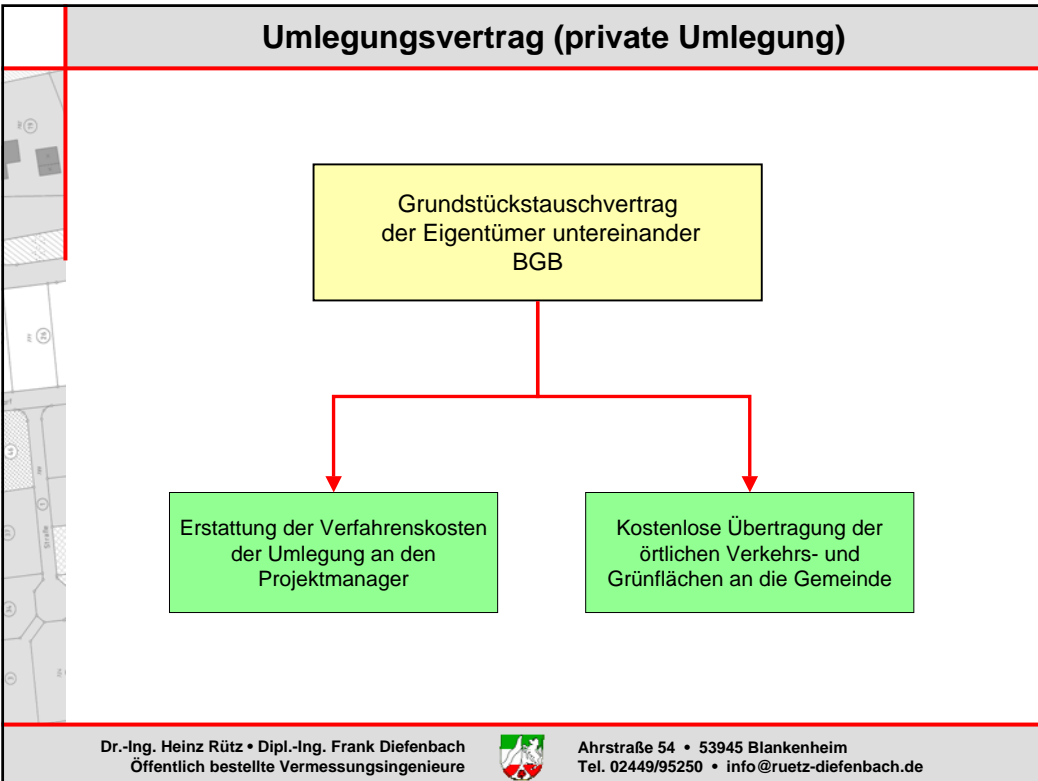
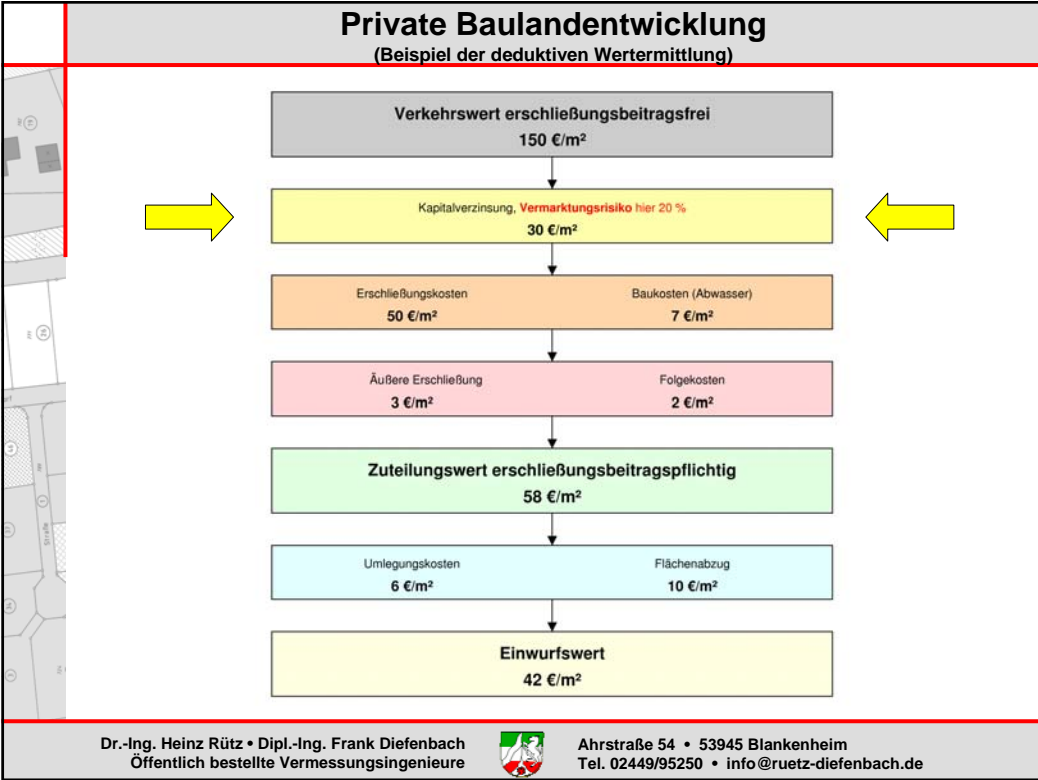
Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim  
Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de









## Definition der privaten Umlegung

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, insbesondere sollen die örtlichen Verkehrs- und Grünflächen auf die Gemeinde kostenlos übertragen werden.

### Vertragsmodelle der privaten Umlegung nach Definition

- ⇒ Der direkte Grundstückstausch (Modell 1)
- ⇒ Die temporäre Gesellschaft (Modell 2)
- ⇒ Die aufgelassene Gesellschaft (Modell 3)

Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim  
Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de

## Kosten der privaten Umlegung

### Kosten der privaten Umlegung (Fixkosten)

- Vermessungsgebühren
- Übernahmegebühren
- Notargebühren
- Grunderwerbsteuer
- sonstige Kosten

### Kosten des Projektmanagements

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

### Risikozuschlag

### kalkulierter Gewinn

**Gesamtkosten der privaten Umlegung**

Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim  
Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de

## Vermessungstechnisches Projektmanagement

### Prüfung des Bebauungsplanes

1. geometrisch eindeutig?
2. formentreue Übertragung möglich?
3. auf das Zielsystem bezogen festgelegt?  
=> keine Festlegung auf
  - nicht festgestellte Grenzen
  - zukünftig wegfallende Grenzen
  - Gewässergrenzen
4. Soll Straßengrenze gleich Grundstücksgrenze sein?  
(Hintergrenze Bordstein)  
=> Umsetzbarkeit der Straßenplanung prüfen
  - Trassierungselemente prüfen
  - keine Klotoide
  - Übergangsbögen
  - Radien der vorgefertigten Bordsteine beachten
5. Bedingte Grenzen sollen im Zielsystem erfasst werden

Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim  
Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de



## Organisation der Vermessungsarbeiten


1. Katastergrundlage der Tiefbauplanung und Katastervermessung sollen identisch sein.
2. Bei der Aufnahme des Bestandsplanes Zielsystem der Stadt mit entsprechenden Objektschlüsselkatalog beachten (Kanaldatenbank).
3. Sinnvolle Organisation der zurückgestellten Abmarkung entsprechend der Bauorganisation und den Vermessungsvorschriften der einzelnen Bundesländer beachten.
4. Sachgerechte Vergabe von Vermessungsleistungen
5. Die Dokumentation ist als Beweissicherung zu gestalten.

Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim  
Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de

Grundkompetenzen	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Projektsteuerung (persönlich / fachlich)</li> <li>2. Baurecht</li> <li>3. Erschließungsrecht, Beitragsrecht (KAG)</li> <li>4. Vertragsrecht</li> <li>5. Kostenkalkulation</li> <li>6. Grundstücksbewertung</li> <li>7. Steuerrecht</li> <li>8. Liegenschaftsrecht</li> <li>9. Grundbuchrecht</li> <li>10. Gebührenrecht Notar, ÖbVI</li> <li>11. Vergaberecht HOAI usw.</li> <li>12. Vermessungswesen</li> <li>13. Vermarktung</li> </ol>
<p>Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure</p>  <p>Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de</p>	

Exkurs		Realisierbarkeit und Zulässigkeit	
der privaten und amtlichen Umlegung bei der konsensualen integrierten Baulandentwicklung			
Eigentümer	private Umlegung	amtliche Umlegung	Bemerkung
1. Mitwirkung <b>aller</b> 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 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	<b>§ 42 AO beachten!</b> Zusätzlich Besteuerung wie bei privater Umlegung möglich
<p>Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure</p>  <p>Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de</p>			

Realisierbarkeit und Zulässigkeit			
der privaten und amtlichen Umlegung bei der konsensualen integrierten Baulandentwicklung			
Eigentümer	private Umlegung	amtliche Umlegung	Bemerkung
3. Keine Mitwirkung <u>anteilmäßig unbedeutender</u> Grundstückseigentümer bei der Umlegung und der Erschließung	nicht realisierbar	zulässig	Realisierungsbedingung: <b>Fremdanliegerregelung nach § 124 BauGB</b> Übernahmeverpflichtung der Mehrkosten durch mitwirkungsbereite Eigentümer
4. Keine Mitwirkung <u>anteilmäßig bedeutender</u> Grundstückseigentümer	nicht realisierbar	zulässig	gesamte private Baulandentwicklung scheitert aus wirtschaftlichen Gründen, da die mitwirkungsbereiten Eigentümer die Mehrkosten nicht übernehmen

Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim  
Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.**

Weitere Informationen erhalten Sie  
im Internet unter

**[www.ruetz-diefenbach.de](http://www.ruetz-diefenbach.de)**

Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim  
Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de