



© LVermGeo ST

Maßnahmen der Bodenordnung werden erforderlich, wenn den Planungszielen der Gemeinden neben den Besitz- und Eigentumsverhältnissen auch die Interessen der Beteiligten entgegen stehen und privatrechtliche Lösungen nicht einvernehmlich erzielt werden können.

Das LVermGeo führt auf der Basis der geltenden Rechtsvorschriften Bodenordnungsverfahren durch oder bereitet sie als Geschäftsstelle für Gemeinden und Umlegungsausschüsse umfassend vor. Die Bodenordnung dient den Gemeinden zur Entwicklung oder Neugestaltung von Bauland, auch in Stadtumbau- und Sanierungsgebieten.

Als Lösung stehen für die städtebauliche Bodenordnung insbesondere

- die Umlegung und
- die vereinfachte Umlegung

als klassische Verfahren nach dem Baugesetzbuch zur Verfügung.

Daneben regelt das LVermGeo als zuständige Behörde

- den rückständigen Grunderwerb nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz mittels Bodensonderung, und wirkt mit bei
- Verfahren der Vermögenszuordnung nach dem Vermögenszuordnungsgesetz.

Umlegung

Die Umlegung - als ein im Baugesetzbuch geregeltes Verfahren - hat die städtebauliche Erschließung und Neugestaltung bestimmter Gebiete im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zum Ziel.

Für bebaute oder unbebaute Grundstücke erfolgt eine eigentumsrechtliche und tatsächliche Neuordnung, so dass die Eigentümer nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke für die bauliche oder sonstige Nutzung erhalten. Die Gemeinde erhält die Flächen für öffentliche Zwecke, wie beispielsweise Straßen, Grünflächen oder Kinderspielplätze. Rechte an den Grundstücken können aufgehoben, geändert oder neu begründet werden.

Die Bestandskarte weist die bisherige Lage und Form der Grundstücke des Umlegungsgebietes und die auf ihnen befindlichen Gebäude aus und bezeichnet die Eigentümer (jede Farbe repräsentiert einen Eigentümer). Die Grundstücke im Umlegungsgebiet sind im Ausgangszustand für eine zukünftige Bebauung hinsichtlich Lage, Form und Größe nicht zweckmäßig gestaltet. © LVermGeo ST





© LVermGeo ST

Zur vollständigen Durchführung der Umlegung kann die Gemeinde das LVermGeo beauftragen. Alternativ kann sie einen Umlegungsausschuss bilden, für den das LVermGeo die Aufgaben einer Geschäftsstelle wahrnehmen kann. Die Geschäftsstelle koordiniert alle erforderlichen Verfahrensschritte und erarbeitet die zu fassenden Beschlüsse.

Verfahrensablauf:

- Anhörung der Eigentümer
- förmliche Einleitung der Umlegung
- Erfassen des Bestandes
- Konzipierung der neuen Grundstücksstruktur und Erörterung mit den Beteiligten
- Umlegungsbeschluss
- Berichtigung der öffentlichen Bücher

Die durch die Umlegung bewirkten Wertänderungen der Grundstücke sind von den Beteiligten als Umlegungsvorteil auszugleichen und in Geld an die Gemeinde zu zahlen. Die nicht durch den Umlegungsvorteil gedeckten Verfahrens- und Sachkosten trägt die Gemeinde.

Die Umlegungskarte stellt den zukünftigen Zustand des Umlegungsgebietes dar. Im Ergebnis der Umlegung entstehen zweckmäßig gestaltete und erschlossene Baugrundstücke. © LVermGeo



© LVermGeo ST

Vereinfachte Umlegung

Für kleinere Neuordnungen, bei denen die Eigentumsregelung geringere Eingriffe verlangt, können vereinfachte Umlegungen durchgeführt werden.

Mit einem geringen Verfahrensaufwand und einer zügigen und kostengünstigen Verfahrensweise dient sie dem gleichen Zweck wie die klassische Umlegung.

Bei der vereinfachten Umlegung werden bebaute und unbebaute Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile eigentumsrechtlich neu geordnet, so dass nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke für die bauliche oder sonstige Nutzung entstehen. Gleichzeitig können Rechte an den Grundstücken aufgehoben, geändert oder neu begründet werden.

Die neu zu ordnenden Grundstücke müssen in enger Nachbarschaft liegen und auszutauschende Grundstücke oder Grundstücksteile dürfen nicht selbständig bebaubar sein.

Mit der Durchführung der vereinfachten Umlegung beauftragt die Gemeinde im Regelfall das LVermGeo. Dieses fasst dann alle in der Umlegung notwendigen Beschlüsse. Die zu treffenden Entscheidungen bereitet eine Geschäftsstelle vor, die im LVermGeo angesiedelt ist.



© LVermGeo ST

Verfahrensablauf:

- Erörterung mit den Eigentümern
- Konzipierung der neuen Grundstücksstruktur mit nochmaliger Einbeziehung der Beteiligten
- Beschluss über die vereinfachte Umlegung
- Berichtigung der öffentlichen Bücher

Die Wertänderungen der Grundstücke, die durch die vereinfachte Umlegung bewirkt werden, sind durch die Beteiligten in Geld auszugleichen (Umlegungsbeitrag). Die Gemeinde trägt die darüber hinausgehenden Verfahrens- und Sachkosten.

Rückständiger Grunderwerb nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz mittels Bodenordnung

Das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz schafft die Rechtsgrundlage für die Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Privatgrundstücken, die zwischen dem 9. Mai 1945 und dem 2. Oktober 1990 ganz oder teilweise für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen wurden und heute noch einer öffentlichen Nutzung dienen.

Die Bereinigung gilt für Grundstücke, die

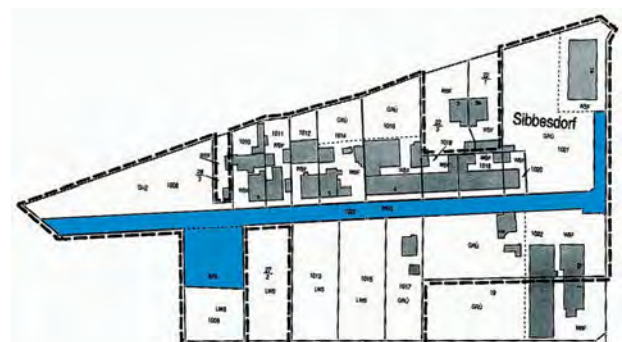
- Verkehrsflächen sind oder
- für die Erfüllung einer Verwaltungsaufgabe bebaut wurden oder
- mit erheblichem baulichen Aufwand für die öffentliche Nutzung verändert wurden.

Die Bereinigung der Rechtsverhältnisse erfolgt in erster Linie durch Eigentumsübergang auf den öffentlichen Nutzer. Seit dem 1. Juli 2007 kann nur noch der private Eigentümer den Eigentumswechsel oder die Bestellung einer Dienstbarkeit fordern. Andere einvernehmliche Vereinbarungen und Vergleiche sind zulässig.

Der Erwerb kann anstelle der klassischen notariellen Beurkundung mit anschließender Liegenschaftsvermessung auch durch ein effektives und kostengünstiges Bodensondierungsverfahren erfolgen. Als zuständige Behörde regelt das LVermGeo das Eigentum durch Sonderungsbescheid.



Beispiel: Die zu Zeiten der DDR angelegte Straße und ein Spielplatz befinden sich auf privaten Grundstücken. © LVermGeo ST



Nach der Durchführung der Bodenordnung nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz sind Straße und Spielplatz in das Eigentum der Gemeinde übergegangen. © LVermGeo ST



© LVermGeo ST

Durch Vermögenszuordnung wird volkseigenes Vermögen in das Eigentum der Berechtigten übertragen. Die Vermögenszuordnung erfolgt auf Antrag mittels Bescheid der zuständigen Stellen durch

- Einzelzuordnung,
- Aufteilungsplan,
- Zuordnungsplan oder
- Zuordnungsplan als Vollzug des Aufteilungsplanes.

Das LVermGeo erarbeitet in Abstimmung mit den Beteiligten die Vermögenszuordnungspläne und Verzeichnisse zur Antragstellung und Vorlage bei der zuordnenden Stelle.



In den meisten Fällen wurden Aufteilungspläne beantragt. Zum Vollzug von Aufteilungsplänen (in Grundbuch und Liegenschaftskataster) ist nach Bescheiderteilung die konkrete Bestimmung der Flurstücke erforderlich.

Im Rahmen der Vermögenszuordnung hat die Gemeinde die Verkehrsflächen und die gelb eingefärbten sonstigen Flächen erhalten. Der andere Vermögenszuordnungsberechtigte erhält die orange eingefärbten sonstigen Flächen. © LVermGeo ST

Als rationelle und kostengünstige Variante werden

- beantragte Aufteilungspläne durch Vermögenszuordnungspläne ersetzt oder angepasst und
- ein bereits beschiedener Aufteilungsplan durch einen Vermögenszuordnungsplan vollzogen.

Vermögenszuordnungspläne bestehen aus

- dem Zuordnungsplan in Form einer Karte, welche die alten und neuen Flurstücksgrenzen und dinglichen Rechtsverhältnisse nachweist und den
- Bestands- und Zuordnungsverzeichnissen, welche die alten und neuen Eigentümer, Katasterbezeichnungen, Flurstücksgrößen, Nutzungsarten und die gelöschten, zu übertragenden und neu einzutragenden Rechte, Lasten, Beschränkungen usw. enthalten.

Die sonst erforderlichen Liegenschaftsvermessungen werden durch einfachere Bestandserfassungen mit notwendiger Genauigkeit ersetzt.

Die mit den Beteiligten abgestimmten und inhaltlich ggf. noch erweiterten Vermögenszuordnungspläne sind als Antrag oder als Ergänzung bzw. Änderung zum bereits bestehenden Antrag auf Zuordnung bei der Vermögenszuordnungsstelle einzureichen, die sie zum Bestandteil ihrer Bescheide erklärt.