

# Eigentumsregelung durch Bodenordnung

## in Städten und Gemeinden



SACHSEN-ANHALT

Landesamt  
für Vermessung  
und Geoinformation



Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt informiert.

### Bodenordnung – Warum?

Durch Bodenordnung werden Eigentumsverhältnisse am Grund und Boden neu geordnet. Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt führt auf der Basis der hierfür gültigen Rechtsvorschriften seit vielen Jahren Bodenordnungsverfahren von "A bis Z" durch.

Für Kommunen, Grundstückseigentümerinnen/Grundstückseigentümer und sonstige Beteiligte wird von der Beratung über die rechtliche und technische Vorbereitung und Durchführung der Bodenordnungsverfahren bis hin zur Berichtigung der öffentlichen Bücher eine komplette und kostengünstige Leistung aus einer Hand zügig realisiert.

Bodenordnung dient den Gemeinden zur Verwirklichung ihrer städtebaulichen Aufgaben, wie die

- Entwicklung oder Neugestaltung von Bauland, auch in Stadtumbau- und Sanierungsgebieten,
- Arrondierung vorhandener Strukturen oder
- Änderung bestehender Nutzungen, Grundstücksgrenzen und Eigentumsverhältnisse.

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.

Trotz eines hohen personellen und finanziellen Aufwandes, vor allem der Gemeinden, kann dann eine umfassende Neuordnung der Grundstücke nicht realisiert werden. Letztendlich können die Flächen nicht weiter entwickelt und ggf. Fördermittel nicht in Anspruch genommen werden.

Zur Lösung stehen verschiedene hoheitliche Bodenordnungsverfahren zur Verfügung, bei denen das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt tätig werden kann.

### Was kann das Landesamt tun?

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt führt als geeignete Behörde im Rahmen der städtebaulichen Bodenordnung insbesondere

- a) die klassische **Umlegung** und
- b) die **vereinfachte Umlegung**

nach dem Baugesetzbuch durch oder bereitet sie als Geschäftsstelle für Gemeinden und Umlegungsausschüsse umfassend vor. Weiter regelt es als ausschließlich zuständige Behörde

- c) den **Eigentumserwerb mittels Bodensondierung bei rückständigem Grunderwerb** nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz.

Das LVerGeo führt als geeignete Behörde

- d) die **ergänzende und komplexe Bodenordnung** nach dem Bodensonderungsgesetz abschließend durch

und wirkt mit bei

- e) **Vermögenszuordnung** nach dem Vermögenszuordnungsgesetz.

### Ansprechpartner:

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stehen als Ansprechpartner gern zur Verfügung und geben weitere Informationen zu den Dienstleistungen unserer Behörde.

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Telefon: 0391 567-8585  
Telefax: 0391 567-8686  
E-Mail: [service.lvermgeo@sachsen-anhalt.de](mailto:service.lvermgeo@sachsen-anhalt.de)

### Standorte der Geokompetenz-Center:

Scharnhorststraße 89  
39576 Stendal  
Telefon: 03931 252-106\*  
Telefax: 03931 252-499

Otto-von-Guericke-Str. 15  
39104 Magdeburg  
Telefon: 0391 567-7864\*  
Telefax: 0391 567-7821

Elisabethstraße 15  
06847 Dessau-Roßlau  
Telefon: 0340 6503-1258\*  
Telefax: 0340 6503-1001

Neustädter Passage 15  
06122 Halle (Saale)  
Telefon: 0345 6912-481\*  
Telefax: 0345 6912-133

\* Telefonnummer des Geokompetenz-Centers

Öffnungszeiten der Geokompetenz-Center in Stendal, Dessau-Roßlau und Halle (Saale):

Mo bis Fr 8:00 - 13:00 Uhr  
zusätzlich für Antragsannahme und Information  
Di 13:00 - 18:00 Uhr

Öffnungszeiten des Geokompetenz-Centers in Magdeburg:

Mo bis Fr 8:00 - 13:00 Uhr  
zusätzlich für Antragsannahme und Information  
Mo, Mi, Do 13:00 - 15:00 Uhr  
Di 13:00 - 18:00 Uhr

### Internet:

<http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de>  
<http://www.sachsen-anhalt.de>



## Was kann mit der Bodenordnung geregelt werden?

### a) Umlegung

Die Umlegung ist ein im Baugesetzbuch geregeltes Verfahren, das die Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete zum Ziel hat. Bebaute und unbebaute Grundstücke werden dabei eigentumsrechtlich und tatsächlich so neu geordnet, dass nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke für die bauliche oder sonstige Nutzung entstehen.

Die Umlegung ist von der Gemeinde anzuordnen, wenn sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes oder aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile erforderlich ist.

Der Grundgedanke des Verfahrens ist die rechnerische Vereinigung aller im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke zu einer Umlegungsmasse. Hieraus erhalten die Eigentümer neu zugeschnittene, für die Bebauung oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke. Die Gemeinde erhält die Flächen für öffentliche Zwecke, wie beispielsweise Straßen, Grünflächen oder Kinderspielplätze.

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 vollständige Durchführung der Umlegung kann die Gemeinde auf das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt als geeignete Behörde übertragen. Alternativ kann sie einen Umlegungsausschuss bilden, für den das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt die Aufgaben einer Geschäftsstelle wahrnehmen kann.

### b) vereinfachte Umlegung

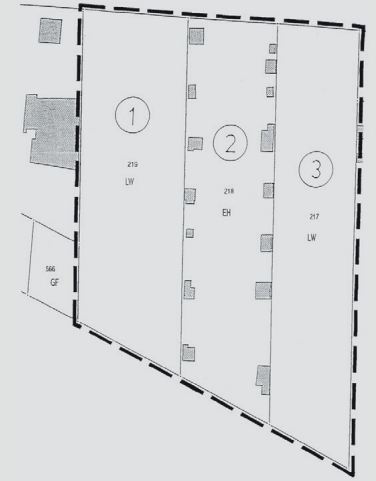
Die vereinfachte Umlegung kommt für kleinere Neuordnungen in Betracht, bei denen die Eigentumsregelung geringere Eingriffe verlangt und ein herkömmliches Umlegungsverfahren zu aufwändig ist. Sie dient in ihrer einfachen und zügigen Verfahrensweise dem gleichen Zweck wie die klassische Umlegung. Die neu zu ordnenden Grundstücke müssen in enger Nachbarschaft liegen und auszutauschende Grundstücke oder Grundstücksteile dürfen nicht selbständig bebaubar sein. Im öffentlichen Interesse ist auch eine einseitige Zuteilung von Flächen möglich, wie z. B. zur Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung und zur Bereitstellung erforderlicher Erschließungsflächen an die Gemeinde.

Die Durchführung der vereinfachten Umlegung kann die Gemeinde auf das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt übertragen. Als unabhängige Behörde kann es alle notwendigen Verfahrensschritte wie z.B. die Wertermittlung, die Erörterung, die Flurstücksbildung, die Beschlussfassung und die Bekanntmachung durchführen.



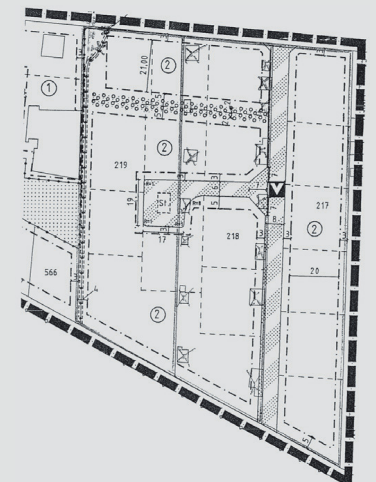
Die im Umlegungsgebiet liegenden Grundstücke werden sowohl landwirtschaftlich als auch kleingärtnerisch genutzt (Weide, Spargelanbau).

Die Bestandskarte zeigt die Eigentumsstruktur vor der Umlegung, die der Umsetzung des Bebauungsplanes entgegensteht:

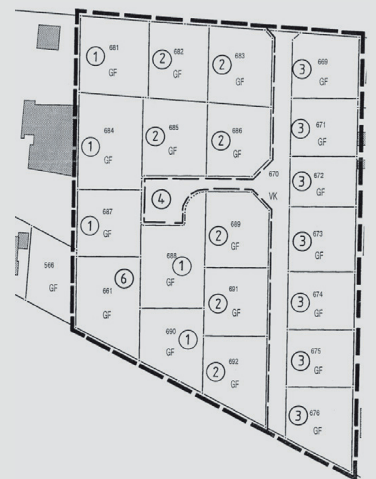


Das künftige Baugebiet wird freigelegt.

Der Bebauungsplan der Gemeinde legt die Art und das Maß der baulichen Nutzung fest:



Durch die Umlegung sind bebauungsfähige Grundstücke entstanden, die den bisherigen Eigentümern wieder zugeteilt werden. Die Verkehrsflächen gingen in das Eigentum der Gemeinde über. Der Umlegungsplan zeigt die neue Eigentumsstruktur:



Nach der Umlegung ist eine neue Eigenheimsiedlung entstanden.

### c) Eigentumserwerb mittels Bodensonderung bei rückständigem Grunderwerb

Mit dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz wurde die Rechtsgrundlage geschaffen, wonach alle zu Zeiten der DDR für Verkehrsanlagen, Verwaltungsaufgaben und andere öffentliche Zwecke in Anspruch genommenen Privatgrundstücke, die auch heute noch solchen Zwecken dienen, durch die öffentliche Hand erworben werden können.

Der Erwerb kann anstelle eines notariellen Kaufvertrages mit anschließender Liegenschaftsvermessung auch durch ein zügig durchzuführendes und kostengünstiges Bodensonderungsverfahren erfolgen, wenn dies wegen umfangreicher Vermessungen sachdienlich ist.

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.

Als zuständige Behörde führt das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt in beiden Fällen den Eigentumswechsel abschließend durch das Bodensonderungsverfahren herbei.



Neben Straßen, Wegen, Plätzen und Gehwegen befinden sich auch öffentliche Grünanlagen, Verwaltungsgebäude und Sportplätze oder Mülldeponien auf privatem Grund und Boden. Im Rahmen der Bodensonderung nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz können auch solche Flächen in die Hand des öffentlichen Nutzers überführt werden.

Beispiel für die Bodensonderung bei rückständigem Grunderwerb nach Verkehrsflächenbereinigungsgesetz:



Die zu Zeiten der DDR angelegte Straße und der Spielplatz befinden sich auf privaten Grundstücken.



Nach der Durchführung der Bodensonderung nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz sind die Straßen und der Spielplatz in das Eigentum der Gemeinde übergegangen.

### d) ergänzende und komplexe Bodenneuordnung durch Bodensonderung

Die ergänzende und komplexe Bodenneuordnung sind zwei weitere sehr effektive, aber wenig bekannte Möglichkeiten zur Eigentumsregelung, die das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt als geeignete Behörde durchführen kann. Hierbei erfolgt die Anpassung der Rechtsverhältnisse an die tatsächlichen Gegebenheiten. Anstelle der Sachenrechtsbereinigung werden Flächen, die zu Zeiten der DDR kein Volkseigentum waren und für den Wohnungs- bzw. Siedlungsbau in Anspruch genommen worden sind, durch Bodensonderung in das Eigentum der Begünstigten, wie Wohnungsgesellschaften oder öffentliche Stellen, überführt.

Durch ergänzende Bodenneuordnung wird das Eigentum aus Vermögenszuordnungen um fehlende Funktionsflächen oder Rest- und Splittergrundstücke aus nicht der Vermögenszuordnung unterliegenden Flächen ergänzt. Sie müssen zum Gegenstand eines Vermögenszuordnungs- oder Aufteilungsplanes in räumlichem und funktionalem Zusammenhang stehen.

Die ergänzende Bodenneuordnung kann bereits durchgeführt werden, wenn ein Vermögenszuordnungsverfahren noch an-

hängig ist. Der Bodensonderungsbescheid darf dann aber erst in Kraft gesetzt werden, wenn der Vermögenszuordnungsbescheid ergangen ist.

Mit der komplexen Bodenneuordnung werden - ebenfalls durch Bodensonderung - die Eigentumsverhältnisse an im Zusammenhang bebauten privaten Grundstücken geregelt. Sie ist zulässig für Flächen, die für Zwecke der öffentlichen Wohnungsversorgung im komplexen Siedlungs- und Wohnungsbau, in vergleichbarer Weise oder für hiermit im Zusammenhang stehende Infrastrukturmaßnahmen genutzt werden. Auch hier erfolgt die Anpassung der rechtlichen an die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse. Ein Zusammenhang mit einem Vermögenszuordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

In beiden Fällen werden das Eigentum und die damit verbundenen Rechte, Lasten und Beschränkungen zügig, kostengünstig und abschließend durch das Bodensonderungsverfahren geregelt. Die sonst notwendigen notariellen Beurkundungen und Liegenschaftsvermessungen entfallen.

## e) Vermögenszuordnung

Eine Vielzahl von Vermögenszuordnungsverfahren ist noch anhängig oder noch nicht vollständig abgeschlossen. Die Zuordnung kann durch Einzelzuordnung, Aufteilungsplan oder Vermögenszuordnungsplan erfolgen.

In den meisten Fällen wird die Zuordnung mittels Aufteilungsplan beantragt. Für die zugeordneten Grundstücksteile sind Flurstücke zu bilden, um den Vollzug der Aufteilungspläne im Liegenschaftskataster und im Grundbuch zu ermöglichen. Bisher werden hierzu fast ausschließlich aufwendige Liegenschaftsvermessungen veranlasst. Anschließend ist ein Nachtrag zum Zuordnungsbescheid zu erteilen.

Als rationelle und kostengünstigere Variante empfiehlt sich jedoch vor allem

- die Beantragung der Zuordnung gleich mit einem Vermögenszuordnungsplan,
- die Ergänzung und der Ersatz eines bereits beantragten Aufteilungsplanes durch einen Vermögenszuordnungsplan,
- der Vollzug eines bereits beschiedenen Aufteilungsplanes anstelle der klassischen Liegenschaftsvermessung durch einen Vermögenszuordnungsplan.

Die Vermögenszuordnungspläne bestehen aus Karten, Bestands- und Zuordnungsverzeichnissen. In grundbuchfähiger Form sind darin alle Regelungen zum künftigen Eigentum, wie alte und neue Flurstücksgrenzen, Flächen, Katasterbezeichnungen, Eigentümer sowie Rechte, Lasten und Beschränkungen enthalten.

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. Grundbuch und Liegenschaftskataster können damit sofort berichtigt werden. Liegenschaftsvermessungen und nachträgliche Zuordnungsbescheide sind entbehrlich.

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt erarbeitet in Abstimmung mit den Beteiligten die Vermögenszuordnungspläne und Verzeichnisse zur Antragstellung und Vorlage bei der zuordnenden Stelle.

Beispiel für ein Vermögenszuordnungsverfahren:

