



## Bodenordnung

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.

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.

Infolge dessen kann eine umfassende Neuordnung der Grundstücke nicht realisiert, können Flächen nicht weiterentwickelt und ggf. Fördermittel nicht in Anspruch genommen werden.

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 Bodenordnung,

führt als geeignete Behörde für Gemeinden

- die ergänzende und komplexe Bodenordnung nach dem Bodenordnungsgesetz durch und

wirkt mit bei

- Verfahren der Vermögenszuordnung nach dem Vermögenszuordnungsgesetz.



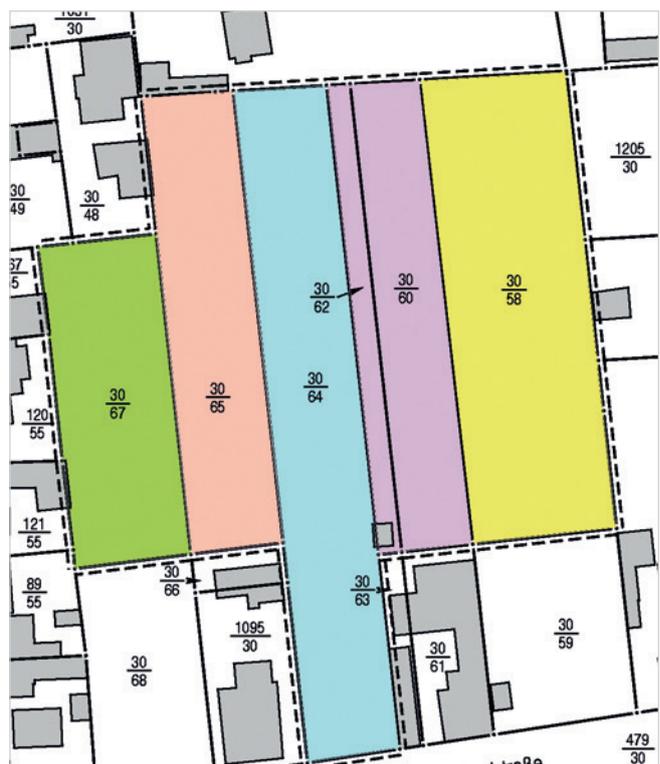
© LVermGeo

## 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 bebauten oder unbebauten 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







### Rückständiger Grunderwerb nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz mittels Bodensonderung

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

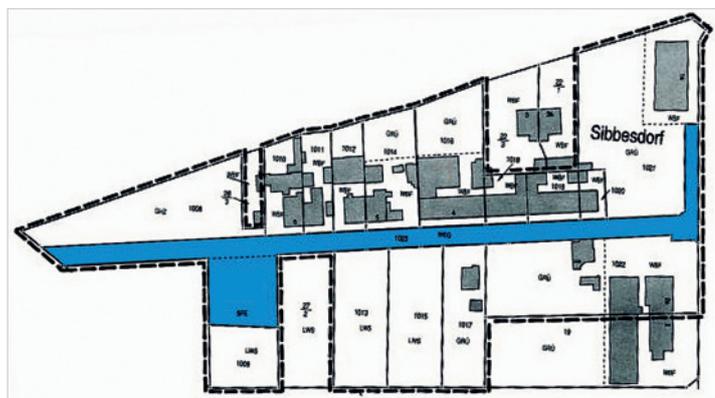
- Verkehrsflächen sind oder
- für die Erfüllung einer Verwaltungsaufgabe bebaut wurden oder
- mit erheblichem baulichen Aufwand für die öffentliche Nutzung verändert wurden.



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

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 Bodensonderungsverfahren erfolgen. Als zuständige Behörde regelt das LVermGeo das Eigentum durch Sonderungsbescheid.



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

### Bodenneuordnung nach dem Bodenordnungsgesetz

Für die neuen Bundesländer gibt es zwei effektive Möglichkeiten der Eigentumsregelung für Flächen, die zu DDR-Zeiten für den Wohnungs- bzw. Siedlungsbau in Anspruch genommen und ohne Rücksicht auf die Grundstücksgrenzen bebaut worden sind.

Die Bereinigung und damit Neuordnung der Eigentumsverhältnisse für in Anspruch genommene private Grundstücke können mit den Verfahren

- ergänzende Bodenneuordnung und
- komplexe Bodenneuordnung

mittels Bodenordnung durchgeführt werden.

Durch die **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. Das dabei angewendete Bodensonderungsverfahren kann durchgeführt werden, wenn ein Verfahren nach dem Vermögenszuordnungsgesetz anhängig ist. Der Bodensonderungsbescheid darf erst in Kraft gesetzt werden, wenn der Vermögenszuordnungsbescheid ergangen ist.

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

Das LVermGeo führt als geeignete Behörde die ergänzende und komplexe Bodenneuordnung komplett nach Übertragung durch die Gemeinde durch.



## Bodenordnung

### Vermögenszuordnung

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.



© LVermGeo



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

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.