



Hochschule Neubrandenburg
University of Applied Sciences

Fachbereich Landschaftsarchitektur, Geoinformatik, Geodäsie und
Bauingenieurwesen
Bachelor- Studiengang Vermessungswesen

Bachelor-Arbeit

**Freiwilliger Landtausch nach §54 LWAnpG - Ein
schnelles, einfaches und bürgernahes Verfahren zur
Reglung von Eigentumsverhältnissen am Beispiel
Neukalen II OT Schorrentin**

zur Erlangung des Grades

Bachelor of Engineering (B. Eng.)

eingereicht

von David Ott

1. Betreuer: Prof. Dipl.-Ing. Heinz Beisheim
2. Betreuer: Prof. Dipl.-Ing. Rolf-Werner Rebenstorf

Neubrandenburg, den 16. September 2010

Eidesstattliche Erklärung zur Bachelor-Arbeit

Hiermit erkläre ich an Eides statt, dass ich die vorliegende Bachelor- Arbeit selbstständig und ohne Benutzung anderer als der angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe.

Die aus den Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken sind als solche kenntlich gemacht.

Die Bachelor- Arbeit wurde bisher in gleicher oder ähnlicher Form keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt und auch noch nicht veröffentlicht.

Neubrandenburg, den 16. September 2010

.....

Danksagung

Hiermit möchte ich mich bei Herrn Prof. Dipl.-Ing. Heinz Beisheim für die hervorragende Betreuung sowie für die investierte Zeit als Erstprüfer bedanken.

Ebenso gilt ein besonderer Dank Herrn Prof. Dipl.-Ing. R.-W. Rebenstorf für seine Arbeit in der Vertiefungsrichtung Liegenschafts- und Planungswesen, als ständiger Ansprechpartner in der Hochschule und für die Unterstützung als Zweitprüfer.

Bedanken möchte ich mich auch bei den Mitarbeitern/ -innen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte Dienststelle Altentreptow, insbesondere bei Herrn Schmidt, für die Unterstützung in der Praxisphase.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	3
2. Bodenordnung.....	5
2.1 Zeittafel zur geschichtlichen Entwicklung des Flurbereinigungsrechts.....	8
2.1.1 <i>Flurbereinigungsrecht in der Bundesrepublik Deutschland</i>	9
2.2 Vergleich von FlurbG und LwAnpG.....	14
2.3 Verfahren nach dem FlurbG.....	15
2.3.1 <i>Regelflurbereinigungsverfahren gemäß den §§ 1, 37 FlurbG</i>	16
2.3.2 <i>Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren gemäß § 86 FlurbG</i>	19
2.3.3 <i>Unternehmensflurbereinigungsverfahren gemäß § 87 FlurbG</i>	20
2.3.4 <i>Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren gemäß § 91 ff. FlurbG</i> ...22	
2.3.5 <i>Freiwilliger Landtausch gemäß § 103a ff. FlurbG</i>	22
2.4 Verfahren nach dem LwAnpG.....	24
2.4.1 <i>Freiwilliger Landtausch gemäß § 54 LwAnpG</i>	25
2.4.2 <i>Bodenordnungsverfahren gemäß § 56 LwAnpG</i>	26
2.4.3 <i>Zusammenführung von Boden und Gebäudeeigentum gemäß § 64 LwAnpG</i>	28
3. FLT Neukalen II OT Schorrentin.....	30
3.1 Einführung.....	30
3.1.1 <i>Das Geoinformationsprogrammssystem DAVID</i>	32

3.2 Grundlagenermittlung.....	32
3.3 Verfahrensgebietsgrenze.....	35
3.5 Wertermittlung und Abfindungsberechnung.....	37
3.6 Neuzuteilung.....	43
4. Zusammenfassung.....	48
5. Abkürzungsverzeichnis.....	49
6. Abbildungsverzeichnis.....	50
7. Tabellenverzeichnis.....	50
8. Literaturverzeichnis.....	51
8.1 Gesetzesverzeichnis.....	51
8.2 weitere Literatur.....	52

1. Einleitung

In der Bundesrepublik Deutschland besteht bis heute ein kontinuierlicher Bedarf an einer Um- bzw. Neugestaltung von Eigentumsverhältnissen an Grund und Boden. Die ländliche Neuordnung kann mittels unterschiedlicher Verfahren durchgeführt werden. Zum Einen können Rechtsgeschäfte über Grundstücke durchgeführt werden, zum Anderen gibt es die Möglichkeit der öffentlich-rechtlichen Um- bzw. Neugestaltung.

Ein sehr schnelles und übersichtliches Verfahren ist der freiwillige Landtausch (FLT). Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche bodenordnerische Maßnahme, jedoch beruht diese auf den Willenserklärungen der Tauschpartner. Der freiwillige Landtausch nimmt im Jahresdurchschnitt einen Anteil von rund 3,5% der insgesamt flurbereinigten Fläche in der Bundesrepublik Deutschland ein. Das entspricht einer jährlichen Flächenleistung von ca. 6150 ha bei rund 400 durchgeführten FLT- Verfahren in dem Zeitraum von 1973 bis 2007 [1]. Die einzelnen FLT- Verfahren sind dabei vergleichsweise klein, was sich darin zeigt, dass ein FLT- Verfahren im Mittel nur 4 bis 5 Tauschpartner mit jeweils 2 bis 3 eingebrachten Grundstücken umfasst.

Somit hat sich der freiwillige Landtausch trotz der relativ geringen Flächenleistung fest in der ländlichen Neuordnung etabliert. Von diesem Verfahren wird vorwiegend Gebrauch gemacht, wenn wenige Grundstückseigentümer eine einfache und schnelle Regelung suchen, um die Grundstücks- und Nutzungsstruktur durch Tausch von Grundstücken zu verbessern.

In dieser Bachelor-Arbeit wird anhand eines selbst bearbeiteten Beispiels die Vorgehensweise beim freiwilligen Landtausch gemäß § 54 Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) erläutert. Im Rahmen des eingeleiteten Bodenordnungsverfahrens Wagon gemäß § 56 LwAnpG werden in den Gemarkungen Wagon, Warsow, Kützerhof, Schwarzenhof, Schorrentin, Schönkamp die Grundstückseigentumsverhältnisse neu geordnet. Dieses Verfahren hat in der Regel eine Gesamtdauer von mehreren Jahren.

Um zumindest eine zeitnahe Eigentumsreglung der Grundstücke für ein Teilgebiet herbeizuführen, wurde in Absprache mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Mecklenburgische Seeplatte Dienststelle Altentreptow ein Antrag auf freiwilligen Landtausch gemäß § 54 LwAnpG gestellt. Ein solches Verfahren kann meistens innerhalb eines Jahres abgeschlossen werden, was es schließlich zu einem bodenordnerisch attraktiven Verfahren macht.

In der Regel wird der FLT von den Eigentümern der Tauschgrundstücke unter Berücksichtigung der Nutzungsart, Beschaffenheit, Güte und Lage der Flächen und unter Leitung der Flurbereinigungsbehörde vereinbart. Doch speziell in diesem Fall erschien der klassische Tausch Fläche gegen Fläche nicht praktikabel. Die Aufgabe bestand nun darin, zusammen mit den Beteiligten eine geeignete Lösung, die für alle von Vorteil ist, zu finden.

2. Bodenordnung

In dieser Bachelor-Arbeit wird ausschließlich die Bodenordnung im ländlichen Raum betrachtet. Im Gegensatz dazu steht die städtebauliche Umlegung, die im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt ist. Es wird zwischen freiwilliger und hoheitlicher Bodenordnung unterschieden (Abbildung 1).



Abbildung 1: Übersicht über Bodenordnungen

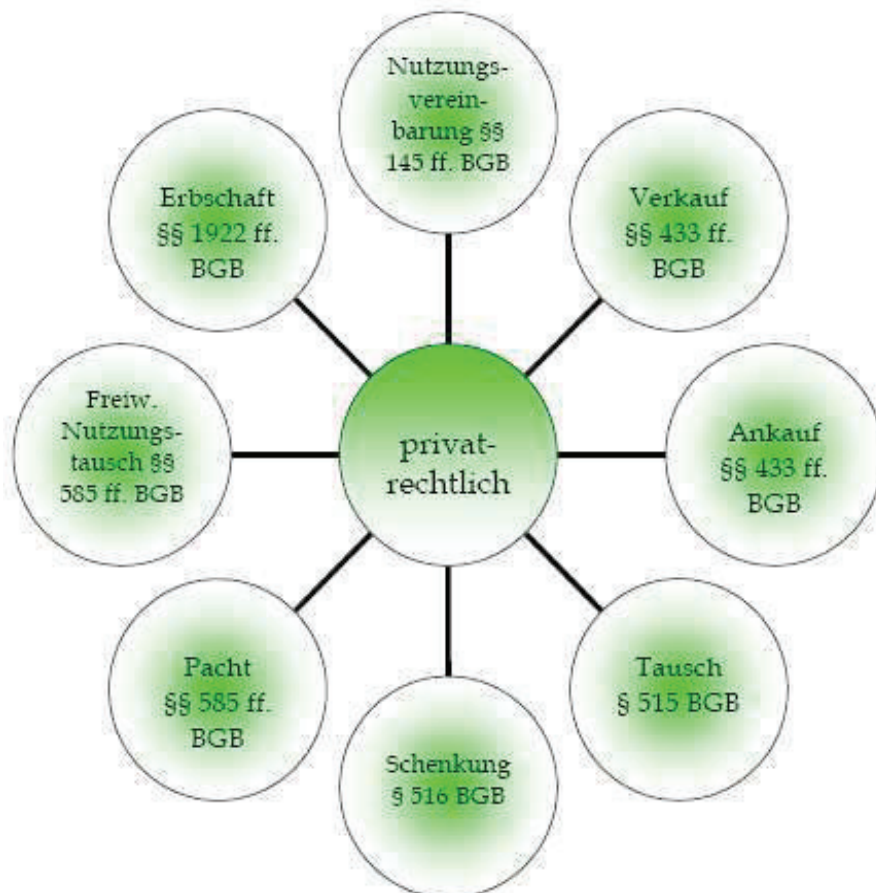


Abbildung 2: Übersicht über die privat-rechtliche Bodenordnung

Die privatrechtliche Bodenordnung (Abbildung 2) ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt. Zum Einen im Allgemeinen Teil bezüglich der Rechtsgeschäfte (Buch 1) und zum Anderen Recht der Schuldverhältnisse (Buch 2).

Öffentlich-rechtlich können die Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden durch verschiedene Verfahren (Abbildung 3), die einerseits von Amtswegen oder andererseits von den Grundstückseigentümern beantragt werden, geordnet werden. Die auf Freiwilligkeit basierenden öffentlich-rechtlichen Verfahren sind der freiwillige Landtausch gemäß § 103a FlurbG, der freiwillige Landtausch gemäß § 54 LwAnpG und die freiwillige Bodenordnung gemäß § 11 (1) Nr.1 BauGB.

Hierbei wird die Bodenordnung im ländlichen Raum im Land Mecklenburg-Vorpommern von den Staatlichen Ämtern für Landwirtschaft und Umwelt (StÄLU) durchgeführt. Die maßgeblichen gesetzlichen Grundlagen bilden das Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und das Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG).

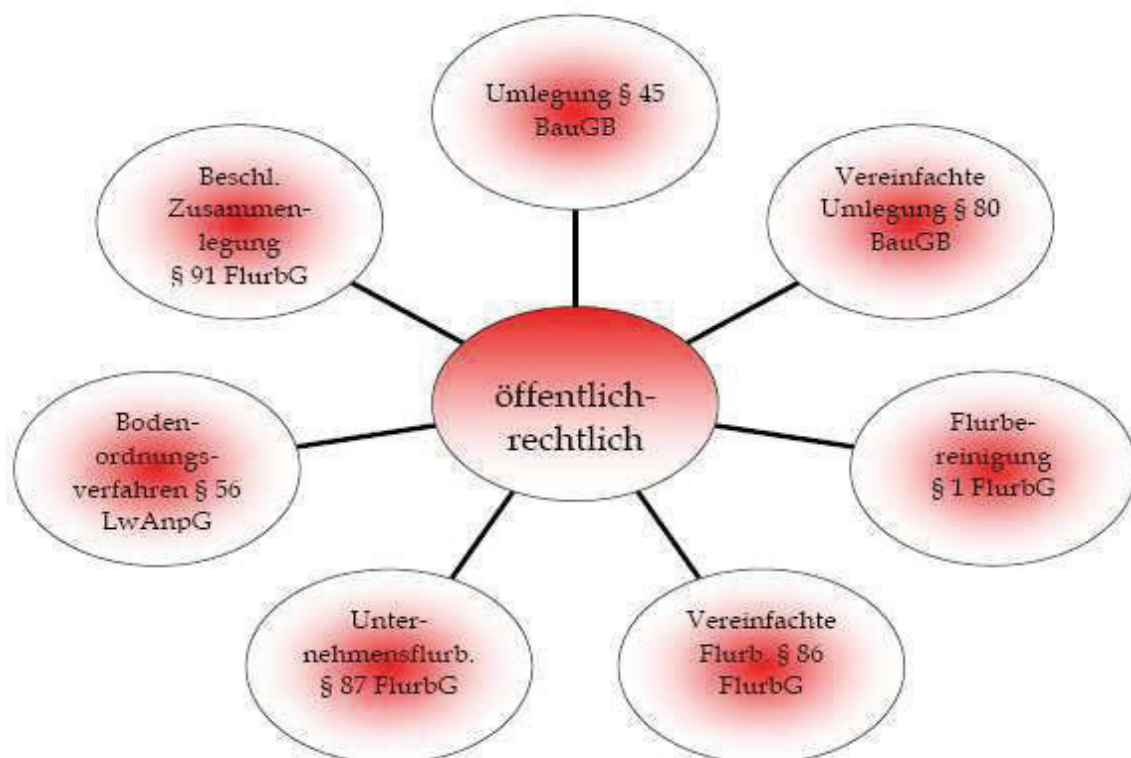


Abbildung 3: Übersicht über die öffentlich-rechtliche Bodenordnung

Im städtischen Gebieten kommt für die Bodenordnung meistens das BauGB zur Anwendung. Die Zuständigkeit liegt bei den von den Gemeinden eingesetzten, unabhängigen Umlegungsstellen.

Im folgenden werden die Ziele des LwAnpG und des FlurbG dargestellt.

In den §§ 1 bis 3 LwAnpG werden folgende Ziele aufgeführt:

- Wiederherstellung und Gewährleistung des Privateigentums an Grund und Boden und die auf diesem beruhende Bewirtschaftung in vollem Umfang,
- Schaffung der Chancengleichheit im Wettbewerb aller Eigentums- und Wirtschaftsformen landwirtschaftlicher Unternehmen,
- Entwicklung einer vielfältig strukturierten Landwirtschaft und
- Schaffung von Voraussetzungen für die Wiederherstellung leistungsfähiger und wettbewerbsfähiger Landwirtschaftsbetriebe, um die in ihnen tätigen Menschen an der Einkommens- und Wohlstandsentwicklung zu beteiligen.

Die Ziele der Bodenordnung nach dem FlurbG werden im § 1 FlurbG genannt:

- Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft,
- Förderung der allgemeinen Landeskultur und
- Landentwicklung,
- Zusammenführung von zersplittertem Grundbesitz.

Die Bodenordnung ist somit ein Instrument zur Regelung der Eigentumsverhältnisse am Grund und Boden und zur Neuordnung des ländlichen Grundbesitzes. Sie soll eine markt- und umweltgerechte bäuerliche Landwirtschaft sichern und dazu beitragen, eine vielfältige, ökologisch leistungsfähige Kulturlandschaft zu bewahren oder zu entwickeln.

Gleichzeitig werden infrastrukturelle Vorhaben der Gemeinden oder Regionen unterstützt.

Bis Ende 2007 waren ohne die freiwilligen Landtausch- und Zusammenführungsverfahren insgesamt 4523 Bodenordnungsverfahren (BOV) mit einer Gesamtfläche von nahezu 3 Mio. ha in Bearbeitung. 291 Verfahren mit 166515 ha Fläche wurden durch Schlussfeststellung abgeschlossen [1].

2.1 Zeittafel zur geschichtlichen Entwicklung des Flurbereinigungsrechts

Preußische Gebiete des Landes Mecklenburg-Vorpommern:

- bis ca. 1770: erfolglose Versuche Friedrichs des Großen, die Gemeinden aufzuheben
- 1771: Gemeinheitsordnungsverordnung vom 14.04.1771 für die Provinz Schlesien
- 1794: Zusammenfassung der Vorschriften zur Gemeinheitsordnung im Preußischen allgemeinen Landrecht
- 1807: Bauernbefreiungsdekret durch Freiherr von Stein
- 1811: Regulierungsdekret durch von Hardenberg
- 1821: Erlass der Gemeinheitsordnungsverordnung
- 1850: Gesetz betreffend die Ablösung der Reallasten und die Regulierung der gutsherrlich-bäuerlichen Verhältnisse
- 1872: Das Gesetz betreffend die Ausdehnung der Gemeinheitsordnungsverordnung von 1821 auf die Zusammenlegung von Grundstücken, welche einer gemeinschaftlichen Benutzung nicht unterliegen
- 1887: Gesetz, betreffend die durch ein Auseinandersetzungsverfahren begründeten Angelegenheiten mit der Gesamtheit der Beteiligten

- 1905: Gesetz, betreffend Maßnahmen der Hochwasser, Deich- und Vorflutverhältnisse an der oberen und mittleren Oder (Odergesetz)
- 1919: Verordnung zur Beschaffung von landwirtschaftlichem Siedlungsland, Reichssiedlungsgesetz, Gesetz über die Landeskulturbehörden
- 1920: Gesetz über die Umlegung von Grundstücken
- 1934: Gesetz zur Änderung des preußischen Umlegungsrechts
- 1935: Gesetz zur Beschleunigung der Umlegung

Flurbereinigungsrecht als Reichsrecht:

- 1936: Umlegungsgesetz
- 1937: Reichsumlegungsordnung (RUO)

2.1.1 Flurbereinigungsrecht in der Bundesrepublik Deutschland

- bis 1954: Reichsumlegungsordnung
- 1953: Verkündung des FlurbG, das am 1.1.1954 in Kraft trat
- 1976: Neufassung des Flurbereinigungsgesetzes
- 1980, 1994, 1997, 2001: Änderungen des Flurbereinigungsgesetzes
- 1993: Neufassung des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes

Die Enteignungen nach dem 2. Weltkrieg in der sowjetischen Besatzungszone und in der DDR:

- Enteignungen im Zuge der Bodenreform (1945 bis 1949):
 - o landwirtschaftlicher Grundbesitz, der gleich oder größer als 100ha war, wurde

entschädigungslos enteignet,

- o weiterhin wurde landwirtschaftlicher Grundbesitz von Kriegsverbrechern und aktiven Nationalsozialisten enteignet,
- o ausgenommen von der Enteignung war das Grundstückseigentum der Kirchen,
- o mit enteignet wurde das gesamte lebende und tote Inventar der landwirtschaftlichen Betriebe (es durfte nur soviel Handgepäck mitgenommen werden, wie man tragen konnte).

→ Enteignungen infolge der Teilung Deutschlands (1949 bis 1989):

- o bei Nichteinhaltung von Ablieferungsfristen konnten Treuhänder eingesetzt werden (kam einer Enteignung gleich),
- o mit der Verordnung über devastierte landwirtschaftliche Betriebe vom 20.03.1952 konnten Betriebe infolge Arbeitsunfähigkeit der Grundstückseigentümer oder nachhaltig schlechter Wirtschaftsführung unter treuhänderische Verwaltung gestellt werden (betraf besonders landwirtschaftliche Betriebe, deren Eigentümer in die Bundesrepublik Deutschland geflüchtet waren),
- o weiter wurden die Flächen für den Mauerstreifen enteignet.

→ Kollektivierung der Landwirtschaft (1952 bis 1960):

- o erste Phase der Kollektivierung der Landwirtschaft in den Jahren 1952/53, insbesondere kleinere landwirtschaftliche Betriebe mit unwirtschaftlicher Flächenausstattung schließen sich zu landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG) zusammen,
- o zweite Phase der Kollektivierung der Landwirtschaft wird auf der 7. Tagung des SED-Zentralkomitees im November 1959 gefordert, ab dem Jahr 1960 „sozialistischer Frühling“, Agitationswelle (auch mit Unrechts- und Terrormaßnahmen), um die landwirtschaftlichen Privatbetriebe in die LPGen zu zwingen,

- o Ende des Jahres 1960 war die Kollektivierung der Landwirtschaft abgeschlossen, ca. 90% der landwirtschaftlichen Nutzfläche wurde von LPGen bewirtschaftet.

LPG- Gesetz (ab dem Jahr 1952) und Zivilgesetzbuch (ab dem Jahr 1975):

→ erste LPGen entstanden im Jahr 1952 mit dem Beginn der Kollektivierung der Landwirtschaft

→ rechtliche Grundlagen:

- o LPG- Gesetze wurden in den Jahren 1959 und 1982 erlassen
- o gesetzegleiche Musterstatuten für die verschiedenen LPG- Typen:
 - Musterstatuten schrieben verbindlich vor, dass Einbringungspflicht bestand (der Produktionsmittel und des Grund und Bodens),
 - drei LPG- Typen, bei jedem Typ musste mehr in die LPG eingebracht werden (beim Typ-III war alles einzubringen, beim Typ-II alles außer die für die persönliche Hauswirtschaft benötigten Geräte, beim Typ-I „nur“ das Ackerland),
 - das Bodeneigentum blieb bei allen LPG- Typen formal erhalten.
- o umfassendes, dauerndes und unentgeltliches Nutzungsrecht:
- o in § 8 Abs.1 LPG- Gesetz 1959 wurde das Bodennutzungsrecht geregelt,
- o dieses wurde im § 18 LPG- Gesetz vom 2.Juli 1982 neu geregelt und bis zum 1.Januar 1992 gültig
- o Nutzungsbefugnisse gemäß § 18 LPG- Gesetz vom 2.Juli 1982:
 - Bewirtschaftung des Bodens,
 - Änderung der Nutzungs- und Kulturarten,

- Durchführung von Meliorationsarbeiten,
 - Vornahme von Wege- und Grabennetzveränderungen,
 - Gewinn von mineralischen Rohstoffen, die nicht Volkseigentum sind,
- o Verfügungsbefugnisse gemäß § 18 LPG- Gesetz vom 2.Juli 1982:
- Bodenabgabe an Dritte für die persönliche landwirtschaftliche und kleingärtnerische Nutzung,
 - für den Bau von Eigenheimen,
 - für die Durchführung gemeinsamer Aufgaben im Rahmen von Kooperationen,
 - für die Nutzung durch staatliche Organe, Betriebe und Einrichtungen (z.B. komplexer Wohnungsbau).

Das Flurbereinigungsgesetz (FlurbG):

→ FlurbG vom 14. Juli 1953 (BGBl. I S. 951):

- o Ziele:
- Steigerung der land- und forstwirtschaftlichen Erzeugung,
 - Minderung der Einfuhrabhängigkeit und Einsparung von Devisen.

→ Neufassung des FlurbG vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546):

- o geänderte Ziele: nicht mehr Produktionssteigerung sondern,
- Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen,
 - Schaffung wirtschaftlicher und wettbewerbsfähiger Betriebe,
 - Beitrag zur Reform des Bodenrechts,
 - Förderung der allgemeinen Landeskultur und Landentwicklung,

- stärkere Berücksichtigung von Naturschutz und Landschaftspflege.

→ Änderung des FlurbG vom 23. August 1994 (BGBl. I S. 2187):

o geänderte Ziele, da sich seit dem Jahr 1976 die Rahmenbedingungen in der Land- u. Forstwirtschaft geändert haben:

- Auflösung von Landnutzungskonflikten,
- Gestaltung der Dörfer und Fluren im Rahmen ländlicher Regionalentwicklung,
- Rücksicht auf EU-Binnenmarkt: Abbau von Produktionsüberschüssen,
- Stärkung vereinfachter Verfahren.

→ Änderung durch Gesetz vom 12. August 2005 (BGBl. I S. 2354) (aufgrund Änderung des VwZG)

Die Entstehung des LwAnpG:

→ Gesetz über die strukturelle Anpassung der Landwirtschaft an die soziale und ökologische Marktwirtschaft in der Deutschen Demokratischen Republik vom 29.06.1990, wurde von der Volkskammer der DDR beschlossen, als sich die Wiedervereinigung der beiden deutschen Staaten abzeichnete,

→ mit dem Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 in Verbindung mit dem Einigungsvertrag vom 31.08.1990 in Bundesrecht überführt (gilt nur im Beitrittsgebiet).

2.2 Vergleich von FlurbG und LwAnpG

Die Bodenordnung soll eine bessere Aufteilung der zu bewirtschaften Grundstücke schaffen und orientiert sich vorrangig an aktuellen Nutzungsgrenzen. Sie ist sowohl nach FlurbG als auch nach LwAnpG grundsätzlich keine Enteignung im Sinne des Artikel 14 Abs. 3 GG, da sie im Interesse aller Beteiligten liegt und die Teilnehmer einen Anspruch auf gleichwertige Landabfindung haben.

Dieser Abfindungsanspruch der einzelnen Teilnehmer ergibt sich aus § 44 FlurbG. Zudem werden die Teilnehmer nur zu Beiträgen herangezogen, soweit die Aufwendungen ihrem Interesse dienen (§ 19 Abs. 1 FlurbG). Die Flurbereinigung nach dem Flurbereinigungsgesetz ist ein Instrument der landwirtschaftlichen Bodenordnung zur Steigerung der Produktivität in der Land- und Forstwirtschaft sowie zur Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung sowie der Zusammenführung von zersplittertem Grundbesitz. Sie dient der Neuordnung des ländlichen Raumes und damit den Zielen einer integrierten Entwicklung, der Lösung von Landnutzungskonflikten und einer gemeindeübergreifenden Dorfentwicklung.

Die Verfahren nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz dienen den in den §§ 1 bis 3 LwAnpG aufgeführten Zielen sowie der Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse der Grundstücke. Dabei geht es in erster Linie um die Beseitigung der Folgen einer eigentumsunabhängigen Landnutzung und Bewirtschaftung auf dem Gebiet der ehemaligen DDR. Die Grundsätze nach LwAnpG sind die Gewährleistung des Privateigentums an Grund und Boden, die Chancengleichheit aller Eigentums- und Wirtschaftsformen im Wettbewerb und die Entwicklung einer vielfältig strukturierten Landwirtschaft sowie die Schaffung von Voraussetzungen für die Wiederherstellung leistungs- und wettbewerbsfähiger Landwirtschaftsbetriebe.

Auf Antrag eines Beteiligten wird ein freiwilliger Landtausch oder ein Bodenordnungsverfahren durchgeführt. Dabei sind gemäß § 55 Abs. 3 und § 63 Abs. 2 LwAnpG auch die Vorschriften des Flurbereinigungsgesetzes sinngemäß anzuwenden. In der Tabelle 1 sind die Ziele, Voraussetzungen und die Kostenregelungen eines Flurbereinigungsverfahrens nach dem FlurbG und eines Bodenordnungsverfahrens nach

dem LwAnpG gegenübergestellt worden.

FlurbG	LwAnpG
Anwendungsgebiet:	
gesamte Bundesrepublik Deutschland (Bundesrecht)	Beitrittsgebiet (partielles Bundesrecht)
Ziele:	
§ 1 umfassende Neuordnung im ländlichen Raum zur Verbesserung und Stärkung des ländlichen Raums	§ 1 Wiederherstellung und Gewährleistung des Privateigentums
	§ 3 Schaffung von Voraussetzungen zur Wiederherstellung leistungs- und wettbewerbsfähiger Landwirtschaftsbetriebe
Voraussetzungen:	
§ 1 Neuordnung im Ermessen der Flurbereinigungsbehörde (kein Rechtsanspruch)	§ 53 Antragsverfahren bei Ausscheiden von Mitgliedern aus der LPG, Bildung einzelbäuerlicher Wirtschaften, Wiederherstellung von BGB-konformen Eigentum (Rechtsanspruch)
Kostenregelung:	
§ 104 Verfahrenskosten trägt das Bundesland	§ 62 Verfahrenskosten trägt das Bundesland
§ 105 Ausführungskosten trägt die Teilnehmergeinschaft (TG)	

Tabelle 1: Vergleich von FlurbG und LwAnpG

2.3 Verfahren nach dem FlurbG

Die Flurbereinigung ist ein Bodenordnungsverfahren zur Neuordnung und Entwicklung des ländlichen Raumes. Gesetzliche Grundlage ist das Flurbereinigungsgesetz. Seit dem in Kraft treten der Föderalismusreform am 01. September 2006 gehört das Flurbereinigungsrecht zur Gesetzgebungszuständigkeit der Länder. Solange die Bundesländer keine eigenen Gesetze erlassen, gilt das FlurbG des Bundes weiter.

Aufbau des FlurbG:

- 1. Teil: Grundlagen der Flurbereinigung
- 2. Teil: Die Beteiligten und ihre Rechte
- 3. Teil: Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes
- 4. Teil: Besondere Vorschriften
- 5. Teil: Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren
- 6. Teil: Freiwilliger Landtausch
- 7. Teil: Verbindung von Flurbereinigungsverfahren, beschleunigtem Zusammenlegungsverfahren und freiwilligem Landtausch
- 8. Teil: Kosten
- 9. Teil: Allgemeine Verfahrensvorschriften
- 10. Teil: Rechtsbehelfsverfahren
- 11. Teil: Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens
- 12. Teil: Die Teilnehmergeinschaft nach der Beendigung des Flurbereinigungsverfahrens
- 13. Teil: Schluss- und Übergangsbestimmungen

Insgesamt sind in diesem Gesetz fünf bodenordnerische Verfahren zur Verbesserung und Stärkung des ländlichen Raumes aufgeführt. Nachfolgend werden die Verfahren kurz erläutert.

2.3.1 Regelflurbereinigungsverfahren gemäß den §§ 1, 37 FlurbG

Das Regelflurbereinigungsverfahren zur Neuordnung des ländlichen Grundbesitzes ist sehr umfassend und findet heute kaum noch Anwendung.

Die Anregungen zur Durchführung solcher Verfahren erfolgen meist durch die Gemeinden oder Vertretern aus der Landwirtschaft. Vorwiegend weisen die betroffenen Gebiete agrarstrukturelle Mängel, wie z.B. zersplitterter Grundbesitz oder ein

unzureichendes Wege- und Gewässernetz auf. Daraufhin prüfen die StÄLU die Zweckmäßigkeit und beantragen ggf. die Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens. Nach erneuter Prüfung durch die obere Flurbereinigungsbehörde, im Land Mecklenburg-Vorpommern das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz, kann das Verfahren angeordnet werden.

Vor der Anordnung eines Flurbereinigungsverfahrens werden die voraussichtlichen Beteiligten über das beabsichtigte Verfahren informiert (Zweck, Ziele, voraussichtliche Kosten etc.). Dazu dienen öffentliche Informationsveranstaltungen der Flurbereinigungsbehörde. Mit dem Beschluss gemäß § 4 FlurbG werden das Flurbereinigungsgebiet festgestellt, der Name und Sitz der Teilnehmergeinschaft (TG) festgelegt sowie die Anordnung des Verfahrens begründet. Der Flurbereinigungsbeschluss wird ortsüblich gemäß § 6 FlurbG öffentlich bekannt gemacht. Mit der Anordnung eines Flurbereinigungsverfahrens entsteht gemäß FlurbG die Teilnehmergeinschaft (als Körperschaft des öffentlichen Rechts). Die Eigentümer von Grundstücken, Gebäuden und Anlagen sowie die Erbbauberechtigten im Verfahrensgebiet bilden die Teilnehmergeinschaft. In einer Teilnehmersammlung wird ein Vorstand gewählt. Der Vorstand der TG vertritt die Teilnehmer und kann die Teilnehmer zu wichtigen Angelegenheiten zu einer Teilnehmersammlung einberufen. Um die Grundstücke später wertgleich tauschen zu können, wird unter der Leitung der Flurbereinigungsbehörde eine Wertermittlung gemäß § 27 ff. FlurbG durchgeführt. Die Bewertung basiert auf der Reichsbodenschätzung (ReiBo).

Die Wertermittlung ist zwingend vorgeschrieben und dienen der:

- Sicherung der Wertgleichheit von Einlage und Abfindung,
- Bemessung der Teilnehmerbeiträge,
- Ermittlung der Landabzüge für gemeinschaftliche Anlagen,
- Grundlage für die Festsetzung der Geldleistung für die Mehr-/Minderzuteilung.

Nach diesem Verfahrensschritt folgt die Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes. Dazu wird ein Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan gemäß § 41 FlurbG unter Mitwirkung der Beteiligten aufgestellt. Dieser Plan regelt die Neugestaltung der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen, insbesondere der Wege, Gräben und landschaftsgestaltenden Anlagen innerhalb eines Flurbereinigungsgebietes.

Nach Genehmigung/Feststellung des Wege- und Gewässerplans mit landschaftspflegerischem Begleitplan gemäß § 41 FlurbG werden die darin geplanten Maßnahmen realisiert. Die Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes erfordert auch eine Vielzahl von vermessungstechnischen Arbeiten, z.B. zur Feststellung der Grenzen (§ 56 FlurbG), die Absteckung des neuen Wege- und Gewässernetzes als Grundlage für die Zuteilung der neuen Grundstücke. Vor der Zuteilung der neuen Grundstücke sind die Teilnehmer über ihre Wünsche gemäß § 57 FlurbG zu hören. Die neu zu bildenden Grundstücke werden so geschnitten, dass nach Lage, Form und Größe möglichst ein zusammenhängender Grundbesitz entsteht.

Die Ergebnisse des Flurbereinigungsverfahrens fasst die Flurneuordnungsbehörde im Flurbereinigungsplan gemäß § 58 FlurbG zusammen. Er besteht aus Karten, Verzeichnissen und einem textlichen Teil und enthält u.a. den Nachweis über die alten und neuen Grundstücke der Beteiligten, die Rechtsverhältnisse, den Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan und die Regelung sonstiger Rechtsverhältnisse. Er ist den Beteiligten in einem Anhörungstermin bekannt zu geben. Ist der Flurbereinigungsplan unanfechtbar geworden, ordnet die Flurbereinigungsbehörde seine Ausführung gemäß § 61 FlurbG an. Mit dem in der Ausführungsanordnung (AAO) verfügten Stichtag tritt der im Flurbereinigungsplan vorgesehene neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen. Nach Eintritt des neuen Rechtszustandes sind die öffentlichen Bücher auf Ersuchen der Flurbereinigungsbehörde zu berichtigen.

Mit der Schlussfeststellung wird festgestellt, dass die Aufgaben der Teilnehmergeinschaft abgeschlossen und alle Verpflichtungen zwischen Beteiligten, Teilnehmern und der Flurbereinigungsbehörde unanfechtbar erledigt sind.

2.3.2 Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren gemäß § 86 FlurbG

Ein vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren kann eingeleitet werden um spezielle Maßnahmen der Landentwicklung, insbesondere Maßnahmen der Agrarstrukturverbesserung, der Dorferneuerung, der Entwicklung von Gewässern oder der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu ermöglichen oder auszuführen. Meist sind diese speziellen Maßnahmen örtlich auf bestimmte Gemarkungsteile begrenzt (z.B. Ortslage bei einer Dorferneuerungsmaßnahme). Die Vereinfachung gegenüber dem Regelflurbereinigungsverfahren ergibt sich insbesondere durch die Konzentration auf die konkreten Verfahrensziele und einer an diese Ziele angepassten Verfahrensabgrenzung.

Vereinfachte Flurbereinigungsverfahren gemäß § 86 FlurbG stellen eine Möglichkeit zur Beschleunigung der Flurbereinigung dar, auf die bei Verfahren mit geringem Neuordnungsbedarf immer dann zurückzugreifen ist, wenn es die gesetzlichen Bestimmungen nicht zulassen, ein beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren anzuordnen.

Verfahrenstypen:

- Schnelle Grundstücksneuordnung unter Verzicht auf den Wege- und Gewässerplan
- Ganzheitliche Neugestaltung unter Einbeziehung außeragrarischer Entwicklungsmaßnahmen

Vereinfachungsmöglichkeiten gemäß § 86 Abs. 2 FlurbG :

- Nr. 1: Übertragung der Anordnungsbefugnis auf die untere Flurbereinigungsbehörde,
- Nr. 1+7: Anordnungsbeschluss und Ausführungsanordnung können den Beteiligten direkt übersandt werden,
- Nr. 2: Einbindung von Planungen Dritter,

- Nr. 4: Wertermittlungsergebnisse (§ 32) können mit dem Flurbereinigungsplan (§59) bekannt gegeben werden (incl. Erläuterung und Feststellung),
- Nr. 5: Verzicht auf § 41-Plan, Aufnahme der investiven Maßnahmen in den Flurbereinigungsplan,
- Nr. 6: Keine Berücksichtigung von Planungen Dritter, wenn sie zu einer unangemessenen Verzögerung führen würden,
- Nr. 8: auf Bildung eines Vorstands der TG kann verzichtet werden.

2.3.3 Unternehmensflurbereinigungsverfahren gemäß § 87 FlurbG

Werden ländliche Grundstücke für Großbaumaßnahmen z.B. für Straßen-, Eisenbahnstrecken-, Schifffahrtstraßen- und Talsperrenbau in Anspruch genommen, kann ein Unternehmensflurbereinigungsverfahren gemäß § 87 FlurbG eingeleitet werden.

Unternehmensflurbereinigungsverfahren sind auf die Bereitstellung von Land in erheblichem Umfang an einer bestimmten Stelle ausgerichtet, um einen möglichen Landverlust der einzelnen Grundstückseigentümer, möglicherweise mit Existenzgefährdung Einzelner, solidarisch auf einen größeren Kreis von Eigentümern zu verteilen und die entstehenden Nachteile für die allgemeine Landeskultur zu beheben.

Als Nachteile für die Landeskultur werden z. B. unwirtschaftlich geformte Nutz- und Restflächen durch Zerschneidungen oder auch entstehende Umwege angesehen. Die Zusammenlegung, Umlegung oder der Neuzuschnitt von Nutzflächen über das o.a. Flurbereinigungsverfahren behebt oder minimiert diese Nachteile.

Voraussetzung für die Anordnung eines Verfahrens gemäß § 87 FlurbG:

- die Zulässigkeit der Enteignung aufgrund eines für das Unternehmen geltenden Fachgesetzes,
- die Möglichkeit, den zu erwartenden Landverlust der Betroffenen auf einen größeren Kreis von Grundstückseigentümern zu verteilen oder die durch das

Unternehmen entstehenden Nachteile für die allgemeine Landeskultur zu minimieren,

- die Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens oder eines entsprechenden Verfahrens für das Unternehmen, zu dessen Gunsten die Enteignung zulässig wäre,
- ein Antrag der Enteignungsbehörde zur Durchführung einer Unternehmensflurbereinigung.

Der Verfahrensablauf erfolgt wie bei der Regelflurbereinigung. Des Weiteren sind in § 88 FlurbG weitere Sondervorschriften aufgeführt.

Sondervorschriften gemäß § 88 FlurbG:

- Hinweis auf besonderen Zweck des Verfahrens im Flurbereinigungsbeschluss und beim Aufklärungstermin,
- Unternehmensträger ist Nebenbeteiligter,
- vorläufige Anordnung gemäß § 36 FlurbG auf Antrag möglich,
- benötigte Flächen für das Unternehmen sind von den Teilnehmern nach dem Verhältnis des Wertes der alten Grundstücke zu dem Wert aller Grundstücke aufzubringen,
- Behebung oder finanzielle Entschädigung der entstandenen Nachteile für Beteiligte durch Unternehmensträger,
- Zahlung des Unternehmensträgers von anteiligen Ausführungskosten an die TG und Zahlung des vom Unternehmen verursachten Anteils der Verfahrenskosten,
- vereinfachte Flurbereinigung nach § 86 FlurbG und beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren nach §91 FlurbG sind nicht möglich.

2.3.4 Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren gemäß § 91 ff. FlurbG

Das beschleunigte Zusammenlegungsverfahren ist die vereinfachte und schnellere Variante des Regelflurbereinigungsverfahrens gemäß § 37 FlurbG. Es kommt dann zum Einsatz, wenn nur eine Neuordnung der Grundstücke notwendig ist und auf die Neuanlage des Wege- und Gewässernetzes sowie auf sonstige bauliche Maßnahmen verzichtet werden kann. Dies ist z.B. bei bereits abgeschlossenen Flurbereinigungsgebieten der Fall (Zweitbereinigung). In der Praxis wird das Wegenetz auf die notwendigen Verbindungen reduziert. Die dadurch entstehenden größeren Nutzflächen sind dann die Grundlage für die Neuordnung der Grundstücke.

Besonderheiten:

- Beschränkung von Wege- und Gewässerbaumaßnahmen,
- Austausch ganzer Grundstücke und Verzicht auf Vermessungsarbeiten,
- Abschluss von Landabfindungsvereinbarungen,
- Minimierung von Widersprüchen gegen die Landzuteilung.

2.3.5 Freiwilliger Landtausch gemäß § 103a ff. FlurbG

Dem freiwilligen Landtauschverfahren liegt das „Prinzip der Freiwilligkeit“ zugrunde. Sind die betroffenen Eigentümer bereit, die Grundstückstausche einvernehmlich durchzuführen, so ist der freiwillige Landtausch grundsätzlich ein einfaches und schnelles Bodenordnungsverfahren. Zweck des freiwilligen Landtausches ist die Neuordnung ländlicher Grundstücke zur Verbesserung der Agrarstruktur. Besondere Bestimmungen zur Verfahrensgebietsgröße gibt es nicht, so dass der freiwillige Landtausch auch bei kleineren Verfahrensgrößen Anwendung findet. Da beim freiwilligen Landtausch die Grundsätze der wertgleichen Abfindung nicht gelten, können auch Geldausgleiche bei Flächen- oder Wertunterschieden vereinbart werden.

2. Bodenordnung

An die Stelle des Flurbereinigungsplans tritt beim freiwilligen Landtausch der Tauschplan. Im Tauschplan werden neben den Angaben zu den Eigentümern und den Grundstücken insbesondere folgendes geregelt:

- einvernehmliche Vereinbarungen der betroffenen Grundstückseigentümer in schriftlicher Form,
- eventuell Geldleistungen,
- alle Rechte an den alten und neuen Grundstücken, die im Grundbuch eingetragen sind, insbesondere die dinglichen Rechte.

	Regelverfahren	Unternehmensverfahren	Vereinfachtes Verfahren	Beschleunigte Zusammenlegung	Freiwilliger Landtausch
FlurbG	§ 1	§ 87	§ 86	§ 91	§ 103
Antrag	Flurbereinigungsbehörde	Enteignungsbehörde	Flurbereinigungsbehörde	mehrere Grundeigentümer, Landwirtschaftliche Berufsvertretung, Naturschutzbehörde	Tauschpartner, Naturschutzbehörde
Beschluss	obere Flurbereinigungsbehörde	obere Flurbereinigungsbehörde	Flurbereinigungsbehörde	Flurbereinigungsbehörde	Flurbereinigungsbehörde
Verfahrensziele	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Verbesserung der Agrarstruktur ➢ Förderung der allgemeinen Landeskultur ➢ Förderung der Landentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Verteilung des Landverlustes ➢ Vermeidung von Nachteilen für die allgemeine Landeskultur 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Maßnahmen der Landentwicklung ➢ Beseitigung von Nachteilen für die allg. Landeskultur ➢ Auflösung von Landnutzungskonflikten ➢ Neuordnung des Grundbesitzes in kleineren Gebieten 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Zusammenlegung landwirtschaftlicher Grundstücke für eine begrenzte Anzahl von Eigentümern ➢ Naturschutzmaßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Neuordnung privater Vereinbarungen ➢ Naturschutzmaßnahmen
Vorstand	erforderlich	erforderlich	meistens erforderlich	nicht erforderlich	entfällt
Wertermittlung	besondere Wertermittlung, eigene Feststellung	besondere Wertermittlung, eigene Feststellung	vereinfachte Wertermittlung, Bekanntgabe verbunden mit Flurbereinigungsplan	in einfacher Weise, Bekanntgabe verbunden mit dem Zusammenlegungsplan	keine Wertermittlung, freie Vereinbarung
Wege- und Gewässerplan	Aufstellung erforderlich	Aufstellung erforderlich	von der Aufstellung kann abgesehen werden	keine Aufstellung	keine Aufstellung
Abfindungswünsche	Planwunschtermin	Planwunschtermin	Planwunschtermin	Planvereinbarungen	Planvereinbarungen
Zusammenfassung der Ergebnisse	Flurbereinigungsplan	Flurbereinigungsplan	Flurbereinigungsplan	Zusammenlegungsplan	Tauschplan
Verfahrensdauer bis zur Besitzeinweisung	etwa 10 – 12 Jahre	etwa 10 – 12 Jahre	etwa 5 – 10 Jahre	etwa 5 – 6 Jahre	maximal 2 Jahre

Abbildung 4: Übersicht über die Verfahren nach FlurbG

2.4 Verfahren nach dem LwAnpG

Die Verfahren zur Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz dienen in den neuen Ländern der Zusammenführung von getrenntem Eigentum an Boden und Gebäuden bzw. baulichen Anlagen. Die in der DDR-Zeit entstandenen und mit dem Einigungsvertrag übernommenen besonderen Eigentumsverhältnisse, zum Beispiel bei landwirtschaftlichen baulichen Anlagen, werden in diesen Verfahren in BGB-konforme Verhältnisse überführt. Dadurch wurden Investitionshemmnisse beseitigt und Rechtssicherheit für alle Beteiligten geschaffen.

Der Aufbau des LwAnpG:

- 1. Abschnitt: Grundsätze
- 2. Abschnitt: Teilung und Zusammenschluss von landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften
- 3. Abschnitt: Umwandlung von landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften durch Formwechsel
- 4. Abschnitt: Umwandlung von kooperativen Einrichtungen durch Formwechsel
- 5. Abschnitt: Auflösung einer LPG
- 6. Abschnitt: Ausscheiden aus einer LPG
- 7. Abschnitt: Rechtsverhältnisse an genossenschaftlich genutztem Boden, der im Eigentum Dritter steht
- **8. Abschnitt: Verfahren zur Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse**
- 9. Abschnitt: Gerichtliches Verfahren in Landwirtschaftssachen
- 10. Abschnitt: Schlussbestimmungen

Im 8. Abschnitt werden Verfahren zur Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse festgelegt. Diese werden im Folgenden kurz zusammengefasst.

2.4.1 Freiwilliger Landtausch gemäß § 54 LwAnpG

Der freiwillige Landtausch ist das primäre Verfahren im Landwirtschaftsanpassungsgesetz und somit immer anzustreben. Dieses Bodenordnungsverfahren ist auf die Freiwilligkeit der Beteiligten ausgerichtet. Der freiwillige Landtausch setzt voraus, dass sich alle Tauschpartner über die Tauschbedingungen einig sind und auf dieser Grundlage den Tausch beantragen.

Die zuständige Behörde führt das aus, was die Grundstückseigentümer miteinander vereinbaren. Kann keine Einigung erzielt werden, stellt das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt das Verfahren ein. Das Verfahren der Bodenordnung ist vor allem dann geeignet, wenn eine begrenzte Grundbesitzersplitterung behoben werden soll und hierzu keine oder nur geringe Vermessungsarbeiten zur Fortführung des Liegenschaftskatasters und Folgemaßnahmen nötig sind. Gemäß § 55 Abs. 3 des LwAnpG sind die Vorschriften der §§ 103a bis 103i des FlurbG sinngemäß anzuwenden.

Dem entsprechend entfallen beim FLT (§ 103b Abs. 2 FlurbG):

- die Vorschriften über die Teilnehmergeinschaft (§§ 16 bis 26 FlurbG),
- das Wertermittlungsverfahren (§§ 27 bis 33 FlurbG),
- die Grundsätze der Abfindung (§§ 44 bis 55 FlurbG),
- die vorläufige Besitzeinweisung (§ 65 FlurbG),
- die Vertreterbestellung (§ 119 FlurbG),
- die Schlussfeststellung (§ 103h FlurbG).

Der Verfahrensablauf des FLT kann wie folgt zusammengefasst werden:

1. Antrag gemäß § 54 LwAnpG → glaubhafte Darstellung des Durchführungserfolges durch die Tauschpartner, Einverständniserklärungen der betroffenen Rechtsinhaber.
2. Prüfung der Einleitungsvoraussetzungen → Aufbereitung des Antrages,

Vervollständigung der Unterlagen.

3. Tauschbeschluss gemäß § 54 LwAnpG → Begründung und Aufforderung zur Anmeldung unbekannter Rechte Dritter durch öffentliche Bekanntmachung oder Zusendung an die Beteiligten.
4. Erarbeitung des Tauschplanes unter Mitwirkung der Tauschpartner.
5. Anhörungstermin → Ladung der Tauschpartner zur Erläuterung des Tauschplanes, ggf. Überarbeitung des Tauschplanes.
6. Genehmigung des Tauschplanes → durch Tauschpartner mit Unterschrift, ggf. Rechtsbehelfsverzicht.
7. Ausführungsanordnung → Stichtag des Eigentumsübergangs durch öffentliche Bekanntmachung oder Zusendung an die Beteiligten.
8. Berichtigung der öffentlichen Bücher → Grundbuch und Liegenschaftskataster.

2.4.2 Bodenordnungsverfahren gemäß § 56 LwAnpG

Kommt ein freiwilliger Landtausch nicht zustande, ist unter Leitung der Flurneuordnungsbehörde ein Bodenordnungsverfahren durchzuführen. Auch hier gelten nach § 63 Abs. 2 LwAnpG sinngemäß die Vorschriften des FlurbG. Somit ist es mit einem Flurbereinigungsverfahren zu vergleichen. Verfahrensgrundsatz ist die wertgleiche Landabfindung (§ 58 LwAnpG).

Nach der Anordnung der Flurneuordnung erfolgt zuerst eine Bestandsaufnahme. Es werden die Beteiligten des Bodenordnungsverfahrens festgestellt, zu denen die Eigentümer der zum Verfahrensgebiet gehörenden Grundstücke, die Eigentümer selbstständigen Gebäudeeigentums, die Inhaber von Rechten, die Gemeinde sowie die Wasser- und Bodenverbände gehören. Danach wird die Vermessung des Verfahrensgebietes und die Wertermittlung der Grundstücke durchgeführt.

Die Grundstückseigentümer, Gebäudeeigentümer und Erbbauberechtigten bilden die Teilnehmergeinschaft, aus der ein Vorstand gewählt wird. Der Vorstand nimmt im weiteren Verfahren die gemeinschaftlichen Angelegenheiten der TG wahr, z. B. die Herstellung und Unterhaltung der gemeinschaftlichen Anlagen. Anschließend wird von der Flurneuordnungsbehörde der Maßnahmenplan aufgestellt. Dieser ist die Grundlage für die Neugestaltung des Verfahrensgebietes und enthält Aussagen über Straßen, Wege, wasserwirtschaftliche, bodenschützende und landschaftsgestaltende Anlagen.

Ist der Plan aufgestellt und genehmigt, werden die geplanten, gemeinschaftlichen Anlagen, z. B. ein ländlicher Weg, hergestellt. Gleichzeitig erfolgt die Neugestaltung der Eigentumsverhältnisse im Flurneuordnungsgebiet. Oberstes Gestaltungsprinzip ist dabei die wertgleiche Abfindung aller eingebrachten Grundstücke auf der Grundlage der durchgeführten Wertermittlung. Nach der Anhörung der Teilnehmer bezüglich Ihrer Abfindungswünsche werden die Ergebnisse im Bodenordnungsplan zusammengefasst. Ist die Bekanntgabe des Bodenordnungsplanes erfolgt, wird dessen Ausführung angeordnet. Das bedeutet, dass der im Plan vorgesehene neue Rechtszustand, u. a. die neuen Eigentumsgrenzen, an die Stelle des bisherigen tritt und die Grundbücher sowie das Liegenschaftskataster berichtigt werden. Mit der Schlussfeststellung durch die Flurneuordnungsbehörde wird das Verfahren beendet.

Die Kosten eines Bodenordnungsverfahrens werden unterschieden in Verfahrenskosten und Ausführungskosten. Die Verfahrenskosten umfassen dabei alle Kosten, die bei der Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse entstehen, die Personal- und Sachkosten. Diese Kosten werden vom Land Mecklenburg-Vorpommern getragen. Die Ausführungskosten sind dagegen alle Kosten, die zur Ausführung der Flurneuordnung erforderlich sind, z. B. Kosten für die Vermessung oder für den verbesserten Ausbau eines Weges. Diese Kosten sind von der Teilnehmergeinschaft zu tragen. Sie werden in der Regel aber von den Gemeinden getragen und nicht auf die Grundstückseigentümer umgelegt. Zudem werden die Ausführungskosten mit Hilfe von Bundesmitteln, derzeit ein Fördersatz von 90%, gefördert.

2.4.3 Zusammenführung von Boden und Gebäudeeigentum gemäß § 64 LwAnpG

Auf Antrag eines Beteiligten sind gemäß § 64 die Eigentumsverhältnisse an Flächen neu zu ordnen, die mit Gebäuden (Eigenheime und Wirtschaftsgebäude), Anlagen und Anpflanzungen anderer Eigentümer bestanden sind. Das Verfahren wird nach den Vorschriften des FLT oder bei fehlender Einigung der Beteiligten nach den Vorschriften eines BOV durchgeführt.

Es besteht auch hier der Verfahrensgrundsatz der wertgleichen Landabfindung (§ 58 LwAnpG). Daher kann der Grundstückseigentümer nicht gegen seinen Willen nur in Geld abgefunden werden. Außerdem ist bei diesem das Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) zu beachten.

Weitere Möglichkeiten der Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum sind:

- Gütliche Einigung:
 - o Einigung der Eigentümer erfolgt selbstständig, z.B. freihändiger Erwerb sowie Einigung und Eintragung in das Grundbuch (§ 873 BGB)
- notarielles Vermittlungsverfahren:
 - o Durchführung auf Antrag eines Beteiligten,
 - o Verfahren richtet sich nach den §§ 87 bis 102 SachenRBerG,
 - o Klageweg erst nach Durchführung des Vermittlungsverfahrens möglich.

Ist das Zusammenführungsverfahren gemäß § 64 LWAnpG bereits angeordnet worden, besteht keine Möglichkeit, noch eine gütliche Einigung oder ein notarielles Vermittlungsverfahren durchzuführen.

Nach der Wiedervereinigung der beiden deutschen Staaten gab es in den neuen Bundesländern etwa 300.000 Fälle von getrennten Grund- und Gebäudeeigentum. Mittlerweile sind die meisten Fälle bearbeitet worden.

3. FLT Neukalen II OT Schorrentin

3.1 Einführung

Die Stadt Neukalen liegt im Westen des Landkreises Demmin im Land Mecklenburg-Vorpommern. Bis zum 31. Dezember 2004 war die Stadt Teil des Amtes „Am Kummerower See“. Seit dem 01. Januar 2005 gehört die Stadt zum Amt „Malchin am Kummerower See“.

Zu den Ortsteilen der Gemeinde Neukalen gehören:

- Franzensberg,
- Karnitz,
- Neukalen,
- Schlakendorf,
- Schönkamp,
- Schorrentin,
- Waldschulheim Franzensberg,
- Warsow.

Die folgenden Erläuterungen zum Freiwilligen Landtausch beziehen sich auf den Ortsteil Schorrentin. Er liegt etwa 3 km nördlich von Neukalen an der Landesstraße L 201 nach Gnoien. Der Ortsteil wird erstmalig in einer Urkunde vom 16. Juni 1305 erwähnt.



Abbildung 5: Pfarrhaus im Ortsteil Schorrentin



Abbildung 6: Kirche im Ortsteil Schorrentin

Ursprünglich entstand ein slawisches Dorf Schorrentin am Rande der "Buschkoppel" und ab Mitte des 13. Jahrhunderts wurde ein deutsches Dorf mit einer Kirche errichtet. Während der slawische Ort in der 2. Hälfte des 16. Jahrhunderts unterging, wuchs das deutsche Dorf mit seiner Kirche auf 26 Bauernstellen (1314). An den Landwegen, die von den umliegenden Ortschaften Lelkendorf, Trebbelin, Kämmerich, Schwarzenhof und Warsow zur Kirche in der Mitte des Dorfes Schorrentin führten, wurden die Bauerngehöfte mit Ställen und Scheunen errichtet. Das ursprünglich geschlossen wirkende Erscheinungsbild des Dorfes Schorrentin ist im Laufe der Zeit verloren gegangen. Als ab Mitte des 14. Jahrhunderts die adelige Familie von Levetzow Grundstücke in Schorrentin erwarbt, begann die Einziehung der Bauernhöfe durch den Gutsherrn.

Ab dem Jahre 1785 wurde der Malchiner Kaufmann Krull Eigentümer des Gutes Schorrentin. Vom Jahr 1824 bis 1945 bewirtschaftete die Familie Viereck das durch Erbschaft erhaltene Gut. Sehenswert ist die Kirche (Kirchenschiff im Jahr 1390 erbaut), das Gutshaus, das in den Jahren 1849/50 auf den Fundamenten eines älteren Gutshauses errichtet wurde, die im Jahr 1852 eingeweihte Begräbniskapelle der Familie Viereck und das Pfarrhaus aus dem Jahre 1869. Das Gutshaus gehört heute der Familie Antony, die hier ein Kunstgut mit Atelier und eine Werkstatt eingerichtet haben [5].



Abbildung 7: Gutshaus im Ortsteil Schorrentin

3.1.1 Das Geoinformationsprogrammssystem DAVID

Das Geoinformationsprogrammssystem DAVID erfasst, verwaltet und analysiert Geodaten sowie damit verknüpfte Fachinformationen. Für die Aufgaben der ländlichen Neuordnung ermöglicht DAVID-Flurbereinigung die durchgängig automationsgestützte Bearbeitung von Flurbereinigungsverfahren, u.a. mit:

- durchgängige Bearbeitung von Flurbereinigungen,
- Erfassung des Altbestandes,
- Verknüpfung mit den länderspezifischen Registerdaten,
- Besitzstandskarten,
- Wertberechnung im Altbestand,
- Festlegung der Blockgrenzen,
- Übertragung der Wertgrenzen in den neuen Bestand,
- Wertberechnung im neuen Bestand,
- Graphisch-interaktive Zuteilung inkl. Absteckungsberechnung,
- Erstellung der Karten und Risse,
- Plan nach § 41 mit Bilanzierung,
- Erzeugung digitaler graphischer Daten zur Berichtigung der öffentlichen Bücher .

Die Bearbeitung des Projektes erfolgte größtenteils mit dem Geoinformationsprogrammssystem DAVID (Version 4.0).

3.2 Grundlagenermittlung

Entsprechend dem gestelltem Antrag sind vier Tauschpartner an dem Bodenordnungsverfahren beteiligt. Nach Prüfung der Lage und Anzahl der betroffenen Grundstücke erschien der Tausch Fläche gegen Fläche für nicht umsetzbar. Zusammen mit den Beteiligten wurde dann nach einer geeigneten Lösung gesucht.

Der Vorschlag seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seeplatte Dienststelle Altentreptow den freiwilligen Landtausch, ähnlich wie ein „kleines“ Bodenordnungsverfahren durchzuführen, wurde von den

Beteiligten angenommen. Das StALU Mecklenburgische Seenplatte Dienststelle Altentreptow hielt es für zweckmäßig, dass um die lagemäßig getrennten Grundstücke die Verfahrensgebietsgrenze gelegt wird und damit weitere Grundstücke anderer Eigentümer in das Verfahren einbezogen werden.

Danach erfolgte die Aufbereitung der Einleitungsvoraussetzungen durch die Ermittlung der beteiligten Grundstückseigentümer mittels ALB- Auszüge, die sich in dem vom StALU Mecklenburgische Seenplatte Dienststelle Altentreptow festgelegten Verfahrensgebiet befinden. Des Weiteren wurden eine Grundstückseigentümerübersicht und Besitzstandkarte angefertigt. Insgesamt sind zehn Tauschpartner bei einer Verfahrensgebietsgröße von ca. 186ha am FLT beteiligt. Anschließend wurde der Einleitungsbeschluss (Tauschbeschluss) nach § 54 LwAnpG mit Begründung und Aufforderung zur Anmeldung unbekannter Rechte Dritter angeordnet und im ortsüblichen Amtsblatt öffentlich bekannt gegeben.

Inhaber von Rechten, die nicht aus dem Grundbuch ersichtlich sind, die aber zur Beteiligung am freiwilligen Landtausch berechtigen, wurden aufgefordert, diese Rechte innerhalb von 3 Monaten, gerechnet vom ersten Tage der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses, beim StALU Mecklenburgische Seenplatte Dienststelle Altentreptow anzumelden. Diesbezügliche Rechte sind nach Ablauf der Frist nicht angemeldet worden.

In den freiwilligen Landtausch sind die nachfolgenden Flurstücke einbezogen worden:

Gemeinde Neukalen

Gemarkung Schönkamp

Flur 1 **Flurstücke** 78, 79/1;

Gemarkung Schorrentin

Flur 1 **Flurstücke** 39-65, 183-297, 381, 388-392.

3. FLT Neukalen II OT Schorrentin

Wegen des Datenschutzes sind im Folgenden die einzelnen beteiligten Grundstückseigentümer (Privatpersonen, Gemeinde, Kirche, Land M-V) mit Ordnungsnummern (ONR) bezeichnet worden. Zu jeder ONR wurden verschiedene Übersichten und Tabellen (z.B. Übersicht der Flurstücke, Nutzungsarten) angefertigt und fortgeführt.

ONR	Nutzungsarten m ²		ONR	Nutzungsarten m ²	
100	Ackerland	142.298	201	Ackerland	5.123
	Grünland	93.415		205	Ackerland
	Teich / Weiher	7.094	Grünland		19.998
	Graben	2.115	Unland		3.932
	Wald	545	Soll		499
101	Ackerland	645.064	6	Weg	18.898
	Grünland	75.708		Graben	2.038
	Teich / Weiher	29.544	40	Ackerland	33.574
	Unland	3.276		Soll	932
	Soll	2.500			
	Graben	1.204			
102	Grünland	187.596	208	Teich/Weiher	21244
	Graben	2.967			
103	Ackerland	122.395			
	Teich / Weiher	2.850			
104	Ackerland	130.518			
	Grünland	124.419			
	Graben	5.581			

Tabelle 2: Übersicht über die Nutzungsarten

3.3 Verfahrensgebietsgrenze

Zur Feststellung der Verfahrensgebietsgrenze sind die Flurstücksgrenzen zu ermitteln. Da an der westlichen und östlichen Verfahrensgebietsgrenze bereits Bodenordnungsverfahren durchgeführt worden sind bzw. durchgeführt werden, sind die festgestellten Teilbereiche der Verfahrensgebietsgrenze übernommen werden. Für den südlichen Verlauf der Verfahrensgebietsgrenze entlang der Waldkante und nördlich entlang der Landesstraße L201 (Neukalen - Altkalen) sind praxisnahe Sonderregelungen getroffen worden. Nach Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbauamt wird der örtliche Verlauf der Ackerkante als Verfahrensgebietsgrenze festgelegt. Auch an der südlichen Waldkante entspricht die Ackerkante der Verfahrensgebietsgrenze.



Abbildung 8: Verfahrensgebiet des freiwilligen Landtausches

Um Gauß-Krüger-Koordinaten für den südlichen und nördlichen Verlauf der Verfahrensgebietsgrenze zu erhalten, wurde die örtliche Ackerkante vermessungstechnisch aufgenommen. Des Weiteren wurde die Topografie (Soll, Teich, Gräben, Wege usw.), die für die spätere Bearbeitung relevant sind, erfasst.

3.5 Wertermittlung und Abfindungsberechnung

Nachdem die Verfahrensgebietsgrenze festgelegt worden ist, wurde ein Anhörungstermin vor Ort mit den beteiligten Grundstückseigentümern durchgeführt. Ziel dieses Termins war es, den Tauschmodus und sonstige Tauschmodalitäten zu erörtern. Dabei einigten sich die Tauschpartner auf das Prinzip der wertgleichen Abfindung (ähnlich wie beim BOV). Dazu ist eine Wertermittlung, die auf Grundlage des Bodenschätzungsgesetzes durchgeführt wurde, erforderlich.

Zur Berechnung der Einlagewerte eines Beteiligten sowie dessen Abfindungsanspruch wird eine Wertermittlung benötigt. Grundlage dieser Wertermittlung sind die Ergebnisse der Reichsbodenschätzung. Des Weiteren muss ein Wertermittlungsrahmen (WER) aufgestellt werden. In diesem Fall wurde der WER aus dem angrenzenden BOV Wagun übernommen.

Wertklasse	Flächencharakteristik	WE / ar	entspricht € / m ²
A**	Ackerland - getrennt nach Ackerzahlen (AZ)	19 x AZ	0,82 (A43)
GR**	Grünland - getrennt nach Grünlandzahlen (GRZ)	6 x GRZ	0,22 (GR37)
GA**	Grünland nach Reichsbodenschätzung - langfristig als Ackerland genutzt	12 x GRZ	0,44 (GR37)
U	Unland, Sölle, Teiche, Hecken usw.	100	0,1
VS, WA	Verkehrsflächen, Gräben	1	0

Tabelle 3: Wertermittlungsrahmen für den FLT Neukalen II OT Schorrentin

Kapitalisierungsfaktor: 1 WE = 0,10 Euro

Die Festlegung des Kapitalisierungsfaktors ist Grundlage für die Berechnung von Geldausgleichsbeträgen für verbleibende unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen in Land.

Alte Wege- und Grabenflurstücke, die bei der Anspruchsberechnung gesondert zu betrachten sind, werden ggf. nicht als VS oder WA, sondern nach der tatsächlichen Nutzung und Beschaffenheit (z.B. GA, A oder GR) bewertet, wenn sie auch künftig nicht mehr als Weg oder Graben genutzt werden sollen. Befestigte nichtöffentliche Wege (z.B. Hofzufahrten, Gemeinschaftswege) werden im alten wie im neuen Bestand nach der tatsächlichen Nutzung als VS bewertet. Für öffentliche Zwecke in Anspruch genommene private Flächen werden ebenfalls im alten wie im neuen Bestand nach der tatsächlichen Nutzung (VS) bewertet.

Es wurden folgende Grundstückswerte vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt:

- Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2009 für die Gemeinde Wagon:
 - o Ackerland: 0,81 €/m² für AZ 43
 - o Grünland: 0,22 €/m² für GR 37
- Orientierungswerte für den Landkreis Demmin:
 - o Brachland: 0,1 €/m²

Wertklassen A und GR:

Gemäß § 28 Abs. 1 FlurbG ist für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke i.d.R. das Wertverhältnis nach dem Nutzen bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu ermitteln, und zwar auf der Grundlage der Reichsbodenschätzung sowie ggf. erfolgter Nachschätzungen, die aus dem Liegenschaftskataster übernommen werden.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswertermittlung des Landkreises Demmin sind

die entsprechenden Bodenrichtwerte für eine durchschnittliche Bodenpunktzahl zur Verfügung gestellt worden. Aus ihrem Verhältnis ergeben sich die Faktoren für Acker- und Grünland ($19 \times AZ$ bzw. $6 \times GRZ = WE/ar$).

Wertklasse GA:

Dieser Wertklasse wurde ehemaliges Grünland zugeordnet, die seit längerer Zeit als Ackerland genutzt werden und somit höherwertig einzuschätzen sind als vergleichbares Grünland.

Wertklasse U:

Dieser Wertklasse werden alle Flächen des Verfahrensgebietes zugeordnet, für die eine landwirtschaftliche Nutzbarkeit und eine entsprechende Wertzuweisung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nur bedingt festzustellen ist. Es handelt sich hier vor allem um Flächen, die durch natürliche, dauerhaft wirkende Ursachen wie z.B. Bodenqualität, Bewuchs, Vernässung, Geländeform (z.B. Sölle, Böschungen), die auch im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nicht nutzbar bzw. wieder nutzbar zu machen sind. Dieser Wertklasse werden auch private Wasserflächen wie Teiche und Weiher zugeordnet.

Wertklasse VS, WA:

Für die dieser Wertklasse zugeordneten Flächen wird u.a. durch natürliche Bedingungen und den tatsächlichen Zustand sowie durch öffentlich-rechtliche Zweckbindungen eine nachhaltige Privatnutzung ausgeschlossen.

Die Wertzuweisung von 1 WE / ar ist lediglich eine Rechengröße, die als Mindestwert keinerlei Bezug zum Verkehrs- oder Nutzungswert aufweist und bei eventuell daraus resultierenden Geldausgleichen nur symbolisch wirksam wird.

Die Reichsbodenschätzung weist mitunter Lücken auf, die zu schließen sind. Dazu werden die Wertgrenzen manuell verändert. Die topografischen Aufnahmen sind dazu von Bedeutung. Anhand der topografischen Begrenzungslinien können die Wertgrenzen festgelegt und somit auch die unterschiedlichen Wertklassen (A, GR, U usw.) gebildet werden.

Die folgende Abbildung 9 zeigt die unterschiedlichen Wertklassen im Verfahrensgebiet.



Abbildung 9: Wertklassen im Verfahrensgebiet

Ist das Verfahrensgebiet vollständig mit Wertklassen, die jeweils unterschiedliche Wertzahlen aufweisen, abgedeckt, kann die Wertermittlung durchgeführt werden. Danach wurde im Altbestand für jedes Flurstück eine Wertzahl (in Werteinheiten WE) berechnet. Abschließend sind für jeden Beteiligten die Einlagewerte seiner eingebrachten Flurstücke berechnet worden. Der Abfindungsanspruch ergibt sich aus der Summe der Einlagewerte, reduziert um den proportionalen Anteil an der Neuvermessungsdifferenz.

eingebrachte Flurstücke			Klassenfläche	Wertzahl	Σ Wertzahl
Flurstück	Fläche [m ²]	Σ Fläche [m ²]			
183	18.898	18.898	VS	189	189
233	736	736	GR	1.943	1.943
381	1.302	1.302	GR	3.437	3437

Tabelle 4: Beispiel: Einlagewerte für die ONR 6 (Stadt Neukalen)

ONR	Neuvermessungsdifferenz	Anspruch
	[WE]	[WE]
6		
40	-1.276	339.835
100	-5.801	1.545.032
101	-22.676	6.039.376
102	-1.839	489.718
103	-4.553	1.212.603
104	-5.934	1.580.547
201	-86	22.947
205	-5.952	1.585.227
208		
Wertsumme VS+WA		317
Summe	-48.118	12.815.601

Tabelle 5: Abfindungsanspruch je ONR

Die ONR 6 (Stadt Neukalen) und die ONR 208 sind von der Reduzierung um den proportionalen Anteil an der Neuvermessungsdifferenz ausgenommen. Die tatsächliche Nutzung der eingebrachten Flurstücke sind hier Verkehrs- und Wasserflächen. Der Wert beläuft sich auf ca. 400 WE und ist somit nicht von entscheidender Bedeutung.

3.6 Neuzuteilung

Nachdem für jeden Tauschpartner der Abfindungsanspruch ermittelt wurde, erfolgt die neue Zuteilung des Grundstückeigentums. Um diesen Arbeitsschritt möglichst schnell durchzuführen, fanden mit jedem Beteiligten Gespräche statt, in denen diese ihre Vorstellungen bezüglich der Neuzuteilung des Abfindungsanspruches darlegen konnten. Nach Erstellung des ersten Zuteilungsentwurfs erhielten die Tauschpartner jeweils eine Ausfertigung mit ausführlichen Erläuterungen und der Bitte um Stellungnahme.

Bei der Neuzuteilung müssen viele Aspekte beachten werden, nicht zuletzt die Wünsche der Grundstückseigentümer. Die Erreichbarkeit zu jedem neuen Flurstück muss gewährleistet sein. Außerdem sollten weitgehend gleiche Werte in gleichen Klassen abgefunden werden. Das heißt, dass 30.000 WE der Wertklasse Ackerland möglichst auch wieder in 30.000 WE der Wertklasse Ackerland abgefunden werden sollen. Bei größeren Abweichungen der WE wurde das Einverständnis der Beteiligten eingeholt. Abschließend haben sich die beteiligten Tauschpartner über folgende Modalitäten im Tauschplan geeinigt.

Neuordnung der Eigentumsverhältnisse:

Die ONR 6 (Stadt Neukalen) wird für ihre eingebrachten Flurstücke durch Zuteilung der gemeinschaftlichen Anlagen (Blöcke 103, 104, 107, 115) abgefunden.

Der Block 103 wird als öffentlicher Feldweg (gem. § 16 Abs. 2 StrWG M-V in Unterhaltungspflicht der Eigentümer der Grundstücke, die über diese Wege bewirtschaftet werden) ausgewiesen und gewidmet. Die Blöcke 115, 104, 107 sind

Vorfluter, die vom Wasser- und Bodenverband Obere Peene unterhalten werden.

Die übrigen Tauschpartner werden entsprechend ihrem Abfindungsanspruch nach Abstimmung mit dem StALU Mecklenburgische Seenplatte Dienststelle Altentreptow in folgenden neuen Blöcken abgefunden:

- ONR 100 → Blöcke 1, 131
- ONR 101 → Blöcke 2, 11, 101, 112, 124
- ONR 102 → Blöcke 113, 120
- ONR 104 → Blöcke 119, 126
- ONR 201 → Block 134
- ONR 205 (Kirche) → Block 4
- ONR 208 → Block 9

Sonderregelungen zur Anspruchskorrektur:

Die ONR 100 übernimmt die Abfindungsansprüche (nur Ackerland) der ONR'n 103 u. 104 und erhält eine entsprechende Mehrausweisung im freiwilligen Landtausch. Als Ausgleich hierfür erhalten die ONR'n 103 u. 104 im BOV Wagen einen höheren Abfindungsanspruch zu Lasten der ONR 100. Die Abfindungsansprüche der jeweiligen ONR'n gegenüber der ONR 100 werden durch Verfügungsverbote gesichert.

Die ONR 100 erhält ca. 46.000 Wertpunkte weniger zugunsten der ONR 101. Als Ausgleich hierfür bekommt die ONR 100 eine Abfindung im Flurstück 167/2, Flur 1, Gemarkung Schorrentin des BOV Wagen. Der Abfindungsanspruch wird durch ein Verfügungsverbot auf einer Teilfläche von 6500 m² gesichert.

Die ONR 40 (Land M-V) überträgt seinen Abfindungsanspruch an die ONR 101. Auch hier erhält die ONR 40 einen Abfindungsanspruch zu Lasten der ONR 101 im BOV Wagen.

Für die Berücksichtigung der Ansprüche im BOV Wagen sind eventuelle Änderungen des Wertermittlungsrahmens erforderlich.

Die Bilanz des FLT- Verfahrens für alle ONR´n ergibt folgendes:

Wertklasse	Einlage		Zuteilung		Einlage - Zuteilung	
	Fläche	Werte	Fläche	Werte	Differenz	
	alt	alt	neu	neu	m ²	WVZ
A	1.162.183	11.039.048	1.162.325	11023312	-142	15736
GR	501.507	1.304.157	496.055	1.276363	5.452	27794
GA	90.515	437.528	89.450	426644	1.065	10884
U	79.928	79.928	83.642	88588	-3.714	-8660
WA	10.975	104	13.406	162	-2.431	-58
VS	18.898	189	21.036	231	-2.138	-42
Summen:	1.864.006	12.860.954	1.865.914	12.837.511	-1.908	48188

Tabelle 6: Bilanz des FLT- Verfahrens

Es ergibt sich eine Flächenabweichung von 1.908 m² gegenüber der im Liegenschaftsbuch nachgewiesenen Flurstücksflächen. Diese Flächenabweichung ist bezogen auf die Größe des Gesamtverfahrensgebietes mit ca. 186ha relativ gering. Ursachen hierfür sind die Feststellung der Verfahrensgebietsgrenze durch die angrenzenden Bodenordnungsverfahren und die Sonderregelungen, dass die Ackerkante als Verfahrensgebietsgrenze festgelegt wurde. Die Differenz zwischen den Einlage- und Zuteilungswerten ist auf zahlreiche Wertklassenverschiebungen, die durch Abweichungen zwischen tatsächlicher Nutzung und der Wertklasseneinteilung nach der Reichsbodenschätzung zurückzuführen. Dieser Differenz wurde bei jedem Tauschpartner proportional entsprechend seinem Anteil von der Anspruchsmasse abgezogen.

Nach der Genehmigung des Tauschplanes gemäß § 55 Abs. 1 LwAnpG durch die jeweiligen Tauschpartner wird die Ausführung des Tauschplanes gemäß § 55 Abs. 2 LwAnpG vom StALU Mecklenburgische Seenplatte Dienststelle Altentreptow angeordnet (Abbildung 10).

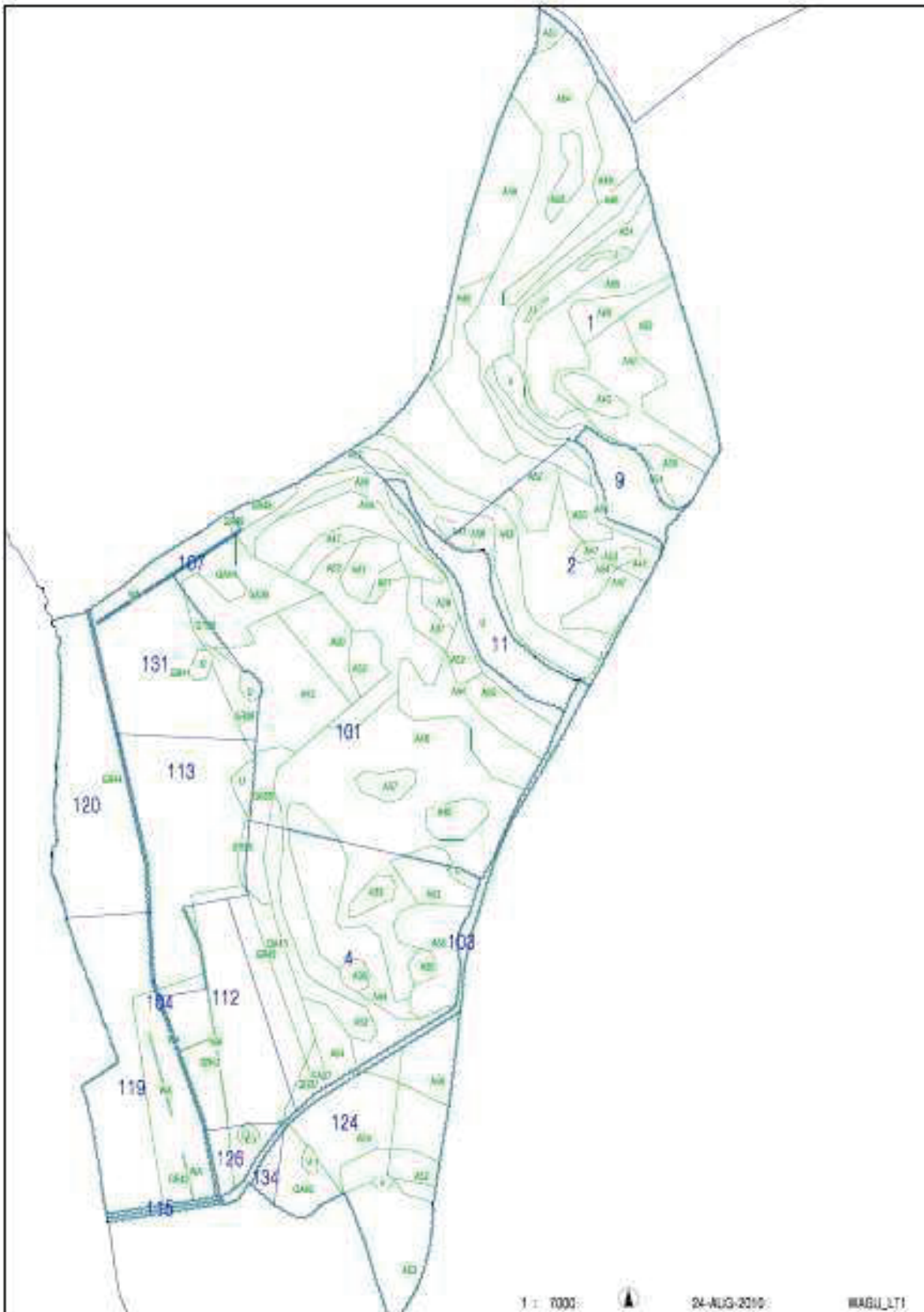


Abbildung 10: Tauschplan mit Neuzuteilung

Mit dem in der Ausführungsanordnung festgelegten Zeitpunkt des Eintritts des neuen Rechtszustandes treten die neuen Grundstücke hinsichtlich der Rechte und der diese Grundstücke betreffenden Rechtsverhältnisse an die Stelle der alten Grundstücke. Mit diesem Tag gehen auch die öffentlichen Lasten und Abgaben sowie die Nutzung auf die neuen Grundstückseigentümer über. Örtlich gebundene Lasten verbleiben in alter Lage, soweit sie nicht aufgehoben werden.

Die Berichtigung der öffentlichen Bücher erfolgt nach Eintritt des neuen Rechtszustandes, der in der Ausführungsanordnung bestimmt wird, auf der Grundlage des Tauschplanes durch Ersuchen des StALU Mecklenburgische Seenplatte Dienststelle Altentreptow.

Die Aufbewahrung der Verfahrensunterlagen erfolgt beim StALU Mecklenburgische Seenplatte Dienststelle Altentreptow als zuständige Flurneuerungsbehörde.

Gemäß § 62 LwAnpG trägt die Kosten des Verfahrens das Land Mecklenburg-Vorpommern. Die im Rahmen des Verfahrens vorgenommenen Handlungen sind frei von Gebühren, Steuern, sonstigen Kosten und Abgaben (§ 67 LwAnpG).

Bis zum Eintritt des neuen Rechtszustandes behält sich das StALU Mecklenburgische Seenplatte Dienststelle Altentreptow Änderungen der Entscheidungen im vorliegenden freiwilligen Landtausch für den Fall vor, dass solche bei einer Anmeldung bisher unbekannter und unberücksichtigt gebliebener Rechte erforderlich werden.

4. Zusammenfassung

Zusammengefasst betrachtet ist der freiwillige Landtausch ein übersichtliches und schnelles Bodenordnungsverfahren.

Jedoch sollten solche Verfahren nur in relativ kleinen Gebieten und mit einer geringen Anzahl von Tauschpartnern durchgeführt werden. In dem bearbeiteten FLT- Verfahren Neukalen II OT Schorrentin wurde im Interesse der Tauschpartner nach einer geeigneten Verfahrenslösung gesucht. Der ursprüngliche Antrag auf ein FLT- Verfahren ist mit der gesetzlich vorgegebenen Form nicht durchzuführen, da sich die Tauschpartner über den Tauschmodus nicht einigen konnten. Jedoch ist eine freiwillige Vereinbarung über die Tauschmodalitäten (in eigener Regie) notwendig. Es bestand auch die Möglichkeit, dieses FLT- Verfahrensgebiet zum angrenzenden BOV Wagun hinzuzuziehen. Um den Wunsch einer baldigen Eigentumsreglung der betroffenen Grundstücke nachzukommen, hat sich das StALU Mecklenburgische Seenplatte Dienststelle Altentreptow für die Durchführung eines FLT- Verfahrens in veränderter Form entschieden.

Wie im Abschnitt 3 aufgeführt, wurden einige Verfahrensteile, wie die Wertermittlung und die wertgleiche Abfindung, eines Bodenordnungsverfahrens nach § 56 LwAnpG in Abstimmung mit den beteiligten Grundstückseigentümern verwendet.

Dadurch ist bei kurzer Bearbeitungszeit (weniger als 1 Jahr bei Einhaltung sämtlicher Fristen) im Vergleich zum BOV (5-7 Jahre) eine Neuordnung des Grundstückseigentums durchgeführt worden. Mit diesen Erkenntnissen hat das StALU Mecklenburgische Seenplatte Dienststelle Altentreptow die Bearbeitung des FLT- Verfahrens durchgeführt und erfolgreich abgeschlossen.

5. Abkürzungsverzeichnis

AAO	Ausführungsanordnung
ALB	Automatisiertes Liegenschaftsbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BOV	Bodenordnungsverfahren
FLT	Freiwilliger Landtausch
FlurbG	Flurbereinigungsgesetz
LPG	Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft
LwAnpG	Landwirtschaftsanpassungsgesetz
ONR	Ordnungsnummer
ReiBo	Reichsbodenschätzung
SachenRBerG	Sachenrechtsbereinigungsgesetz
StALU	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt
StÄLU	Staatliche Ämter für Landwirtschaft und Umwelt
TG	Teilnehmergeinschaft
WER	Wertermittlungsrahmen

6. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht über Bodenordnungen.....	5
Abbildung 2: Übersicht über die privat-rechtliche Bodenordnung.....	5
Abbildung 3: Übersicht über die öffentlich-rechtliche Bodenordnung.....	6
Abbildung 4: Übersicht über die Verfahren nach FlurbG.....	23
Abbildung 5: Pfarrhaus im Ortsteil Schorrentin.....	30
Abbildung 6: Kirche im Ortsteil Schorrentin.....	30
Abbildung 7: Gutshaus im Ortsteil Schorrentin.....	31
Abbildung 8: Verfahrensgebiet des freiwilligen Landtausches.....	37
Abbildung 9: Wertklassen im Verfahrensgebiet.....	43
Abbildung 10: Tauschplan mit Neuzuteilung.....	48

7. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vergleich von FlurbG und LwAnpG.....	15
Tabelle 2: Übersicht über die Nutzungsarten	34
Tabelle 3: Wertermittlungsrahmen für den FLT Neukalen II OT Schorrentin	38
Tabelle 4: Beispiel: Einlagewerte für die ONR 6 (Stadt Neukalen).....	44
Tabelle 5: Abfindungsanspruch je ONR.....	44
Tabelle 6: Bilanz des FLT- Verfahrens.....	47

8. Literaturverzeichnis

8.1 Gesetzesverzeichnis

- FlurbG** Flurbereinigungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3150)
- LwAnpG** Landwirtschaftsanpassungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 1991 (BGBl. I S. 1418), zuletzt geändert durch Artikel 2 § 28 des Gesetzes vom 22.12.1997 (BGBl. I S. 3224)
- GG** Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. August 2006 (BGBl. I S. 2034)
- BodSchätzG** Bodenschätzungsgesetz vom 20.12.2007 (BGBl. I S. 3150, 3176)
- SachenRBerG** Sachenrechtsbereinigungsgesetz in der Fassung vom 21.9.1994, zuletzt geändert durch FGG-Reformgesetz vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2457)
- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- BGB** Bürgerliches Gesetzbuch neugefasst durch Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909 und BGBl. I 2003 S. 738); zuletzt geändert durch Artikel 1 G. v. 24.07.2010 (BGBl. I S. 977)

8.2 weitere Literatur

- [1] Thiemann, Karl-Heinz: Charakteristika und Aufgaben der ländlichen Bodenordnung in Deutschland. Universität der Bundeswehr München

- [2] Langer, Arne: Verfahren nach dem LwAnpG, Vortrag am 02.08.07 in Schwerin

- [3] Greiling, Karen: Verfahren nach dem FlurbG, Vortrag am 02.08.07 in Schwerin

- [4] Greiling, Karen: Ländliche Neuordnung, Vortrag am 10.08.07 in Schwerin

- [5] www.stadt-neukalen.de