



## Merkblatt zur Wunschanhörung

Sehr geehrte Damen und Herren Grundstückseigentümer,

dass Verfahren der Flurbereinigung Altenhof tritt nun mit der anstehenden Neugestaltung des Grundbesitzes, getrennt nach bebauter Ortslage und später der Feldflur, in seine entscheidende Phase.

Dabei ist dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft Ihre Mitarbeit sehr wichtig.

Die künftige Gestaltung Ihres Grundbesitzes ist Gegenstand eines ausführlichen Gespräches, bei den bebauten Grundstücken/ Waldgrundstücken verbunden mit der örtlichen gemeinsamen Festlegung der neuen Grenzen. Diese gesetzlich vorgeschriebene Wunschanhörung findet ihren Ausgangspunkt in § 57 Flurbereinigungsgesetz.

Mit diesem Merkblatt sollen die Ihnen während des Gespräches auftretenden möglichen Fragen beantwortet werden, beachten Sie bitte aber auch unser Informationsblatt zur Absteckung des Wege- und Gewässernetzes, welches schon früher an Sie verteilt wurde.

- Bei dem persönlichen Gespräch wird Ihr Besitzstand **besprochen**, es wird aber **nichts versprochen**.
- Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft ist verpflichtet, bei der Neuverteilung die Interessen aller Teilnehmer gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen.
- Besprechen Sie Ihre Wünsche vorher mit Ihrer Familie oder mit Ihrem Pächter, um mögliche Zusammenlegungen abzustimmen.
- Nur sachlich gerechtfertigte Wünsche sollten vorgetragen werden, da alle Grundstückseigentümer entsprechend ihrer Forderung wertgleich abzufinden sind.
- Überlegen Sie sich für die Feldlage auch mögliche Ersatzwünsche, da oft dieselben Gewannen von mehreren Teilnehmern gewünscht werden.

Sollten Grundstücksnachbarn in der bebauten Ortslage Vereinbarungen mit Geldausgleich abgeschlossen haben, so wird die technische Abwicklung zur Zahlung des Geldausgleiches im Flurbereinigungsplan geregelt.

- Abgeschlossene Vereinbarungen zur Neuverteilung können von den unterzeichnenden Grundstückseigentümern nicht mehr widerrufen werden, die Teilnehmergeinschaft wird erst nach Beschlussfassung des Vorstandes und Zustimmung des Landratsamtes Mittelsachsen, Referat Ländliche Entwicklung, Bodenordnung gebunden.
- Ist der Vollzug von Notarurkunden im Flurbereinigungsverfahren gewünscht, so wird dieser erst mit in Kraft treten des Flurbereinigungsplans durchgeführt.
- Bei den neu gesetzten Grenzpunkten handelt es sich um Vermessungszeichen, die gem. § 17 AGFlurbG nicht beseitigt bzw. beschädigt werden dürfen.
- **Die neuen Flurstücksgrenzen werden erst mit Rechtskraft des Flurbereinigungsplanes gültig. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die alten Flurstücksgrenzen verbindlich.**

---

### Ziele der Ortslagenvermessung

- Klarheit über die künftigen Grenzen der Flurstücke schaffen
- einvernehmliche und nachweisbare Grenzregulierung von benachbarten Flurstücken, z.B. bei bereits in der Vergangenheit durchgeführten Flächentauschen oder aber auch bei Überbauten, Garagen, falsch gesetzten Zäunen usw.
- Neuordnung aufgrund von Dorfentwicklungsmaßnahmen oder sonstigen noch nicht geregelten Straßenverbreiterungen
- Erörterung und ggf. Regelung von alten im Grundbuch eingetragenen Rechten, Lasten und Beschränkungen

Nach dem Abschluss der Ortslagenvermessung und deren Vollzug im Flurbereinigungsplan hat jeder Grundstückseigentümer sein klar definiertes Flurstück mit eindeutigen, durch Grenzzeichen erkennbaren Grenzen.

Wichtig für die Festlegung der künftigen Grenzen der Flurstücke in der Ortslage sind in der Hauptsache die Vorstellungen der Eigentümer. Die Aufgabe des vom Vorstand der Teilnehmergemeinschaft beauftragten Verhandlungsleiters ist es, Ihnen Möglichkeiten aufzuzeigen und Sie zu beraten, wie aus seiner Sicht ein optimaler Grenzverlauf wäre und wie mit alten Rechten im Grundbuch verfahren werden kann.

### Durchführung der Verhandlung (Einzeltermin)

Die Verhandlung zur Ortslagenvermessung findet vor Ort am betreffenden Grundstück statt und ist ein persönliches Gespräch zwischen dem Beauftragten des Vorstandes der Teilnehmergemeinschaft und den Eigentümern. Nach einer allgemeinen Überprüfung der Eigentümer- und Grundstücksdaten werden Sie Ihre Grundstücksgrenze abgehen und die Knickpunkte der neuen Grenzen markieren. Über den Verhandlungstermin wird eine Niederschrift gefertigt.

Auch wenn Sie erst nach Ihrem Grundstücksnachbarn zum Einzeltermin geladen sind, werden Ihre Wünsche zum Grenzverlauf genauso gleichberechtigt behandelt, wie die Ihres Nachbarn. Sollte es dabei Unklarheiten oder Meinungsverschiedenheiten zwischen beiden geben, führen wir zu einem späteren Zeitpunkt einen gemeinsamen Verhandlungstermin durch.

Bei dem persönlichen Gespräch wird Ihr Flurstück **besprochen**, es wird aber **nichts versprochen**. Der Vorstand der Teilnehmergemeinschaft ist verpflichtet, bei der Neuverteilung die Interessen aller Teilnehmer gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Im Unterschied zu einer sonst üblichen Grundstücksvermessung (Katastervermessung) führen wir sowohl jetzt die Ortslagenvermessung als auch später die Vermessung in der Feldflur als **Neuvermessung** durch. Das heißt, Ihre bisherigen Flurstücksgrenzen werden durch uns vermessungstechnisch nicht wiederhergestellt. Die zukünftigen Flurstücksgrenzen in der Ortslage sollen sich an den tatsächlichen Besitzgrenzen (Zäune, Hecken, Mauern, Wege usw.) orientieren.

---

Sollten Grundstücksnachbarn in der bebauten Ortslage Vereinbarungen mit Geldausgleich abschließen, so wird die technische Abwicklung zur Zahlung des Geldausgleiches im Flurbereinigungsplan geregelt.

Für die Grundstückseigentümer entstehen durch die neu eingebrachten Grenzzeichen (Steine, Kunststoffmarken, Bolzen u.a.) vorerst keine Änderungen ihrer Eigentumsgrenzen. Bei diesen neu gesetzten Grenzzeichen handelt es sich vorerst um Vermessungszeichen, die nicht beseitigt bzw. beschädigt werden dürfen. Erst zum Ende des Verfahrens, mit Erlass der Ausführungsanordnung, gehen die bisherigen Eigentumsgrenzen rechtlich unter und werden durch die neuen Grenzen ersetzt.

Gebäude werden in der Regel nicht von uns aufgemessen, da uns hierfür die gesetzliche Grundlage und Berechtigung fehlt. Zuständig sind die nach dem Sächsischen Vermessungsgesetz befugten Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (ÖbVI).

Wir bitten Sie, in der Örtlichkeit vorhandene und Ihnen bekannte Grenzpunkte (z. B. Granitsteine, Feldsteine) im Verhandlungstermin vorzuzeigen. Es erleichtert den Termin maßgeblich, wenn die Nachbarn den Verlauf der künftigen Grenzen bereits vorab miteinander besprechen.

Strittige Grenzverläufe können und dürfen nicht durch uns ermittelt und korrigiert werden. Eine Klärung hierzu kann nur auf zivilrechtlichem Wege zwischen den Beteiligten erfolgen.

Folgende Möglichkeiten bieten sich (bei Einvernehmen aller betroffenen Eigentümer) innerhalb der Grenzverhandlung:

1. Anpassung der Flurstücksgrenzen an die tatsächlich genutzten Flächen.
2. Beseitigung von unwirtschaftliche Grundstücksformen oder Überbauungen.
3. Teilung oder Verschmelzung von Flurstücken, Flächenerwerb, Tausch von Flurstücken und Flurstücksteilen.

Für die Eigentümer entstehen dadurch **keine zusätzlichen Kosten**. Alle Vereinbarungen werden in einer Niederschrift festgehalten.

Bitte berücksichtigen Sie den Grundsatz, dass **keine Wiederherstellung** von fehlenden alten Grenzen bzw. Grenzsteinen erfolgen kann.

Der Vorstand der Teilnehmergemeinschaft

---

## Auszüge aus dem Flurbereinigungsgesetz

### Dritter Teil

#### Zweiter Abschnitt: Grundsätze für die Abfindung (des FlurbG)

##### § 44 (Landabfindung)

- (1) Jeder Teilnehmer ist für seine Grundstücke unter Berücksichtigung der nach § 47 vorgenommenen Abzüge mit Land von gleichem Wert abzufinden. Bei der Bemessung der Landabfindung sind die nach den §§ 27 bis 33 ermittelten Werte zugrunde zu legen. Maßgebend ist der Zeitpunkt, in dem der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt (§ 61 Satz 2). In den Fällen der vorläufigen Besitzeinweisung ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem diese wirksam wird.
- (2) Bei der Landabfindung sind die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse aller Teilnehmer gegeneinander abzuwägen und alle Umstände zu berücksichtigen, die auf den Ertrag, die Benutzung und die Verwertung der Grundstücke wesentlichen Einfluss haben.
- (3) Die Landabfindungen müssen in möglichst großen Grundstücken ausgewiesen werden. Unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen von Land sind in Geld auszugleichen. Die Grundstücke müssen durch Wege zugänglich gemacht werden; die erforderliche Vorflut ist, soweit möglich, zu schaffen.
- (4) Die Landabfindung eines Teilnehmers soll in der Nutzungsart, Beschaffenheit, Bodengüte und Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage seinen alten Grundstücken entsprechen, soweit es mit einer großzügigen Zusammenlegung des Grundbesitzes nach neuzeitlichen betriebswirtschaftlichen Erkenntnissen vereinbar ist.
- (5) Wird durch die Abfindung eine völlige Änderung der bisherigen Struktur eines Betriebes erforderlich, so bedarf sie der Zustimmung des Teilnehmers. Die Kosten der Änderung sind Ausführungskosten (§ 105).
- (6) Die Landabfindungen können im Wege des Austausches in einem anderen Flurbereinigungsgebiet ausgewiesen werden, soweit es für die Durchführung der Flurbereinigung zweckmäßig ist und in den betroffenen Flurbereinigungsgebieten der neue Rechtszustand gleichzeitig eintritt. Die Landabfindungen werden in diesen Fällen durch die Flurbereinigungspläne der Flurbereinigungsgebiete festgestellt, in denen sie ausgewiesen werden.
- (7) Sind die betroffenen Rechtsinhaber einverstanden, können die Flurbereinigungsbehörde und die Gemeinde (Umlegungsstelle) in gegenseitigem Einvernehmen den Eigentümer eines in einem Flurbereinigungsgebiet gelegenen Grundstücks mit einem Grundstück in einem Gebiet abfinden, in dem eine Umlegung nach Maßgabe des Vierten Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt wird. Das gleiche gilt, wenn der Eigentümer eines in einem Umliegungsgebiet gelegenen Grundstücks mit einem Grundstück in einem Flurbereinigungsgebiet abgefunden werden soll. Im übrigen ist Absatz 6 entsprechend anzuwenden.

##### § 45 (Geschützte Flächen)

- (1) Wenn der Zweck der Flurbereinigung es erfordert, können verändert werden:
  1. Hof- und Gebäudeflächen;
  2. Parkanlagen;
  3. Naturdenkmale, Naturschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsteile und geschützte Landschaftsbestandteile;
  4. Seen, Fischteiche und Fischzuchtanstalten;
  5. Gewässer, die einem gewerblichen Betrieb dienen;
  6. Sportanlagen;
  7. Gärtnereien;

8. Friedhöfe, einzelne Grabstätten und Denkmale;
9. Anlagen, die dem öffentlichen Verkehr, dem Hochwasserschutz, der öffentlichen Wasser- und Energieversorgung sowie der Abwasserverwertung oder -beseitigung dienen;
10. Sol- und Mineralquellen mit den dazugehörigen Grundstücken;
11. Gewerbliche Anlagen zur Gewinnung von Bodenbestandteilen, sofern sie dauernd in Betrieb sind, und Lagerstätten von Bodenschätzen, die der Aufsicht der Bergbehörde unterliegen.

In den Fällen der Nummern 9 bis 11 ist die Zustimmung der Eigentümer erforderlich. Sie ist in den Fällen der Nummer 9 nicht erforderlich, sofern es sich um Anlagen handelt, die einem gemeinschaftlichen Interesse im Sinne des § 39 Abs. 1 dienen.

- (2) Wenn der Zweck der Flurbereinigung in anderer Weise nicht erreicht werden kann, können die in Absatz 1 Nr. 1 bis 8 bezeichneten Grundstücke verlegt oder einem anderen gegeben werden. Bei Wohngebäuden und in den Fällen der Nummern 2, 7 und 8 ist jedoch die Zustimmung der Eigentümer, bei Friedhöfen auch die Zustimmung der beteiligten Kirchen erforderlich.
- (3) Zu wesentlichen Eingriffen in den Bestand von Naturdenkmälern, Naturschutzgebieten sowie geschützten Landschaftsteilen und geschützten Landschaftsbestandteilen ist auch die vorherige Zustimmung der für den Naturschutz und die Landschaftspflege zuständigen Behörde erforderlich.

#### **§ 48 (Teilung gemeinschaftlichen Eigentums)**

- (1) Zum Flurbereinigungsgebiet gehörende Grundstücke, die nach altem Herkommen in gemeinschaftlichem Eigentum stehen, können geteilt werden.
- (2) Wenn es dem Zweck der Flurbereinigung dient und die Eigentümer zustimmen, kann gemeinschaftliches Eigentum an Grundstücken auch in anderen Fällen geteilt oder in der Form von Miteigentum neu gebildet werden.

#### **§ 49 (Aufhebung von Rechten)**

- (1) Wenn es der Zweck der Flurbereinigung erfordert, können Dienstbarkeiten, Reallasten und Erwerbsrechte an einem Grundstück sowie persönliche Rechte, die zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks berechtigen oder die Benutzung eines Grundstücks beschränken, aufgehoben werden. Für Rechte, die durch die Flurbereinigung entbehrlich werden, wird eine Abfindung nicht gewährt. Werden in Satz 1 genannte Rechte, die nicht entbehrlich werden, aufgehoben, sind die Berechtigten entweder in Land, durch gleichartige Rechte oder mit ihrer Zustimmung in Geld abzufinden. Bei der Abfindung in Land oder durch gleichartige Rechte gilt § 44 Abs. 3 Satz 2, bei der Abfindung in Geld gelten die §§ 52 bis 54 entsprechend. Soweit die Abfindung in Land oder durch gleichartige Rechte unmöglich oder mit dem Zweck der Flurbereinigung nicht vereinbar ist, sind die Berechtigten in Geld abzufinden.
- (2) Ein in Absatz 1 Satz 1 bezeichnetes Recht ist auf Antrag des Berechtigten aufzuheben, wenn es bei Übergang auf die Landabfindung an dieser nicht mehr in dem bisherigen Umfang ausgeübt werden könnte. Absatz 1 Satz 3 bis 5 gilt entsprechend.
- (3) Die aus dem Bestehen eines aufzuhebenden Rechts folgende Minderung des Wertes des alten Grundstücks ist bei der Abfindung des Teilnehmers nur zu berücksichtigen, wenn sie erheblich ist.

**§ 52 (Verzicht auf Landabfindung)**

- (1) Ein Teilnehmer kann mit seiner Zustimmung statt in Land ganz oder teilweise in Geld abgefunden werden.
- (2) Die Zustimmung bedarf zu ihrer Wirksamkeit schriftlicher Form. Sie kann nicht mehr widerrufen werden; wenn sie der Flurbereinigungsbehörde zugegangen oder in eine Verhandlungsniederschrift (§§ 129 bis 131) aufgenommen worden ist.
- (3) Ist die Zustimmung unwiderruflich geworden, so darf der Teilnehmer das Grundstück, für das er in Geld abzufinden ist, nicht mehr veräußern oder belasten. Das Verfügungsverbot (§ 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) ist auf Ersuchen der Flurbereinigungsbehörde für die Teilnehmergemeinschaft oder im Falle der Zustimmung zugunsten eines bestimmten Dritten für diesen in das Grundbuch einzutragen. Solange das Verfügungsverbot nicht eingetragen ist, hat der rechtsgeschäftliche Erwerber des Grundstücks, eines Rechts an dem Grundstück oder eines Rechts an einem solchen Recht die Auszahlung der Geldabfindung nur gegen sich gelten zu lassen, wenn ihm das Verfügungsverbot bei dem Erwerb bekannt war; § 892 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend. Wird ein Teilnehmer nur für einen Grundstücksteil in Geld abgefunden, so ist das Verfügungsverbot nur für diesen Teil einzutragen.

**§ 57 (Planwunschtermin)**

Vor der Aufstellung des Flurbereinigungsplanes sind die Teilnehmer über ihre Wünsche für die Abfindung zu hören.

**Vierter Teil****Erster Abschnitt: Waldgrundstücke****§ 85 (Sondervorschriften)**

Für die Einbeziehung von Waldgrundstücken in ein Flurbereinigungsverfahren gelten folgende Sondervorschriften:

7. Eine geschlossene Waldfläche von mehr als drei Hektar Größe darf nur mit Zustimmung des Eigentümers oder der Forstaufsichtsbehörde wesentlich verändert werden.

**Gesetz zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes und zur Bestimmung von Zuständigkeiten nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz****§ 8 (Betretungsrecht)**

Die Beauftragten der Teilnehmergemeinschaft und des Verbandes der Teilnehmergemeinschaften sind berechtigt, zur Vorbereitung und zur Durchführung der Flurbereinigung Grundstücke zu betreten und die nach ihrem Ermessen erforderlichen Arbeiten vorzunehmen.

**§ 17 (Ordnungswidrigkeiten)**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
  1. ein Vermessungszeichen, das zur Vorbereitung oder Durchführung eines Verfahrens zur ländlichen Neuordnung gesetzt wurde, von seinem Platz entfernt, beschädigt oder zerstört oder
  2. eine von der Teilnehmergemeinschaft hergestellte gemeinschaftliche Anlage beschädigt oder zerstört.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einem Bußgeld bis zu 5 000 EUR geahndet werden, wenn die Tat nicht nach anderen Vorschriften mit Strafe bedroht ist.