Teilnehmergemeinschaft Leuben-Schleinitz III	

Merkblatt zur Verhandlung, Abmarkung und Vermessung der neuen Katastergrenzen für bebaute Flurstücke (Ortslagenvermessung)

Mit diesem Merkblatt möchten wir Ihnen Hinweise für die bevorstehenden örtlichen Arbeiten geben und im Vorfeld auftretende allgemeine Fragen beantworten.

Gegenstand der Ortslagenverhandlung und der zugehörigen Vermessung ist die zukünftige Abgrenzung Ihres Grundbesitzes. Im Sinne vom § 57 des Flurbereinigungsgesetzes gilt dieser Termin auch als Anhörung zu Ihren Wünschen hinsichtlich der zukünftigen Eigentumsregelung.

Ziele der Ortslagenverhandlung mit anschließender Vermessung sind:

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

Wesentlich für die Festlegung der neuen Flurstücksgrenzen in der Ortslage sind die Vorstellungen der Eigentümer. Der Verhandlungsleiter ist vorrangig dabei behilflich, sich mit Rücksicht auf die örtlichen Gegebenheiten auf einen geeigneten Grenzverlauf zu verständigen und Hinweise zum Umgang mit im Grundbuch eingetragenen Rechten zu geben. Folgende Hinweise sind im Hinblick auf die Festlegung neuer Flurstücksgrenzen zu berücksichtigen:

1. Im Rahmen der Flurbereinigung werden im Unterschied zur amtlichen Katastervermessung keine „alten", zurzeit noch gültigen Katastergrenzen festgestellt und abgemarkt.

Die Grundstückseigentümer einigen sich weitgehend unabhängig von den bestehenden „alten" Grenzen mit den Nachbareigentümern über den neuen Grenzverlauf. Benachbarte Grundstückseigentümer sollen sich daher im Vorfeld der Verhandlung über den neuen Grenzverlauf Klarheit verschaffen.
Alte Flurstücksgrenzen werden nicht wiederhergestellt. Es ist nicht Zweck der Ortslagenverhandlung, Aussagen zur Rechtmäßigkeit der Liegenschaftskarte oder zur Übereinstimmung der in der Örtlichkeit vorhandenen Grenzzeichen mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grenzpunkten zu treffen.
Grundstückseigentümer, die die aktuell gültige Katastergrenze nachgewiesen bekommen wollen, sind verpflichtet, eine für sie kostenpflichtige Grenzwiederherstellung bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) zu beantragen. Es ist nicht Aufgabe des Vorstandes der Teilnehmergemeinschaft bzw. des Landratsamtes, strittige Grenzverläufe richtig zu ermitteln. Eine dazu notwendige zivilrechtliche Klärung kann nicht durch ein Flurbereinigungsverfahren erreicht werden.
Auf Wunsch können jedoch vorhandene alte Grenzmarken bei der Festlegung der zukünftigen Flurstücksgrenzen wiederverwendet werden. Hilfreich ist es daher, wenn Sie die Ihnen bekannten Grenzmarken zum Verhandlungstermin freilegen und zugänglich halten.

Bei Abweichungen zwischen Eigentumsgrenze und tatsächlichem Besitz bzw. Nutzung kann auch der Besitzstand zur Festlegung der neuen Flurstücksgrenzen angehalten werden. Es ist sinnvoll, schon bekannte Grenzverletzungen (z. B. die teilweise auf dem Nachbargrundstück stehende Garage, der Zaun oder die Mauer, die sich auf dem Nachbargrundstück befindet oder andere Überbauten) bei dieser Gelegenheit anzusprechen und zu regeln.

Der Erfolg des Flurbereinigungsverfahrens wird wesentlich durch das Einvernehmen zwischen allen Beteiligten bestimmt. Wir bitten Sie daher, sich aktiv zu beteiligen und sich nach Möglichkeit schon rechtzeitig Gedanken zur Gestaltung Ihres Besitzstandes zu machen. Besprechen Sie Ihre Wünsche vorher mit Ihrer Familie und/oder mit einem anderen Teileigentümer. Verständigen Sie sich mit Ihrem Nachbarn auf eine sinnvolle Grenzziehung in Vorbereitung auf den Verhandlungstermin.

2. **Aussagefähig sind nur anwesende Eigentümer. Miteigentümer können sich durch einen Vollmachtnehmer vertreten lassen. Eine unterschriebene Vollmacht ist im Ortstermin vorzuweisen.**
3. **Im Gespräch sollen nur sachlich gerechtfertigte Wünsche vorgetragen werden, da alle Grundstückseigentümer entsprechend ihrer Einlagegrundstücke wertgleich abzufinden sind.**
4. **Der Vorstand der Teilnehmergemeinschaft ist verpflichtet, bei der Neuverteilung die Interessen aller Teilnehmer gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Ein Anspruch auf einen bestimmten Grenzverlauf besteht nicht.**
5. **Sollte für Grundstücksnachbarn in der bebauten Ortslage die Notwendigkeit zum Abschluss einer Vereinbarung mit Geldausgleich bestehen, muss die Abwicklung der Zahlung des Geldausgleiches zur Rechtssicherheit im Neuordnungsplan geregelt werden. Eine privatrechtliche Einigung allein ist nicht rechtsbindend.**
6. **Sofern der Vollzug von Notarurkunden im Flurbereinigungsverfahren gewünscht wird, sollte dem Verhandlungsleiter ein entsprechender Hinweis gegeben werden. Zu beachten ist aber, dass die Festlegungen der Notarurkunde frühestens mit Rechtskraft des Neuordnungsplanes verbindlich wirksam werden.**
7. **Im Grundbuch eingetragene Rechte können bei Bedarf neu geregelt bzw. angepasst werden.**
8. **Vor dem Hintergrund der historischen Entwicklung des Liegenschaftskatasters sind Differenzen zwischen der im Grundbuch geführten Flurstücksfläche und der mit modernen Messverfahren ermittelten Flächengröße unvermeidlich. Sowohl nach Flurbereinigungs- als auch nach sächsischem Katasterrecht müssen Eigentümer positive als auch negative Flächenunterschiede entschädigungslos gegen sich gelten lassen.**
9. **Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Flurbereinigung vorausgesetzt, kann in besonderen Fällen im Einvernehmen der Beteiligten gemeinschaftliches Eigentum aufgelöst werden. Eine Entscheidung kann nur sachverhaltsbezogen getroffen werden.**
10. **Bei den neu vermarkten Grenzpunkten (Granitsteine, Kunststoffmarken, Bolzen oder auch Holzpflöcke) handelt es sich um Vermessungszeichen, die gemäß gesetzlicher Grundlage nicht beseitigt bzw. beschädigt werden dürfen. Das Entfernen oder Versetzen von Vermessungszeichen bedeutet eine Ordnungswidrigkeit, die mit Geldbußen geahndet werden kann.**

11. Die neuen Flurstücksgrenzen erlangen erst mit Rechtskraft des Neuordnungsplanes zum Ende des Flurbereinigungsverfahrens Gültigkeit. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die aktuell im Liegenschaftskataster geführten Flurstücksgrenzen weiterhin rechtsverbindlich.

12. Bleiben in Einzelfällen Unklarheiten oder Meinungsverschiedenheiten bestehen, wird zu einem späteren Zeitpunkt ein weiterer Verhandlungstermin durchgeführt. Sollte abschließend keine Einigung hergestellt werden können, wird durch den Verhandlungsleiter eine sich an der Örtlichkeit orientierende, sinnvolle Grenze festgelegt und aufgemessen. Diese Festlegungen verbleiben bis zur Rechtskraft des Flurbereinigungsplans unverbindlich, weshalb hiergegen im Einzelnen nicht widersprochen werden kann.

13. Gebäude werden nicht aufgemessen, da hierfür die gesetzliche Grundlage und Berechtigung nicht gegeben sind. Erfasst werden lediglich solche Gebäudepunkte, die hinsichtlich der Grenzfestlegung Bedeutung haben.

Nach Abschluss der Ortslagenvermessung und deren Vollzug im Flurbereinigungsplan hat jeder Grundstückseigentümer sein klar definiertes Flurstück mit eindeutigen Grenzen, die durch die gesetzten Grenzzeichen erkennbar sind.

Praktische Durchführung der Verhandlung:

- Die Verhandlung zur Ortslagenvermessung findet vor Ort am betreffenden Grundstück statt.
- Der Verhandlungsleiter des beauftragten Vermessungsbüros führt dazu ein persönliches Gespräch zwischen den beteiligten Eigentümern.
- Nach einer allgemeinen Überprüfung der Eigentümer- und Grundstücksdaten erfolgt eine gemeinsame Begehung der Grundstücksgrenze und Markierung der neuen Grenzpunkte.
- Über den Inhalt der Verhandlung wird eine Niederschrift gefertigt und von den Eigentümern bzw. Bevollmächtigten unterzeichnet.

Wir bitten Sie, in der Örtlichkeit vorhandene und Ihnen bekannte Grenzmarken wie Granitsteine, Feldsteine oder Bolzen im Verhandlungstermin vorzuzeigen. Es erleichtert den Termin zudem maßgeblich, wenn die Nachbarn den Verlauf der künftigen Grenzen bereits vorab miteinander besprechen.

Im Einvernehmen der betroffenen Eigentümer bieten sich insbesondere folgende Möglichkeiten:

- Anpassung der Flurstücksgrenzen an die tatsächlich genutzten Flächen
- Beseitigung von unzweckmäßigen Grundstücksformen oder Überbauungen
- Teilung oder Verschmelzung von Flurstücken
- Flächenerwerb
- Tausch von Flurstücken oder Flurstücksteilen.

Kosten

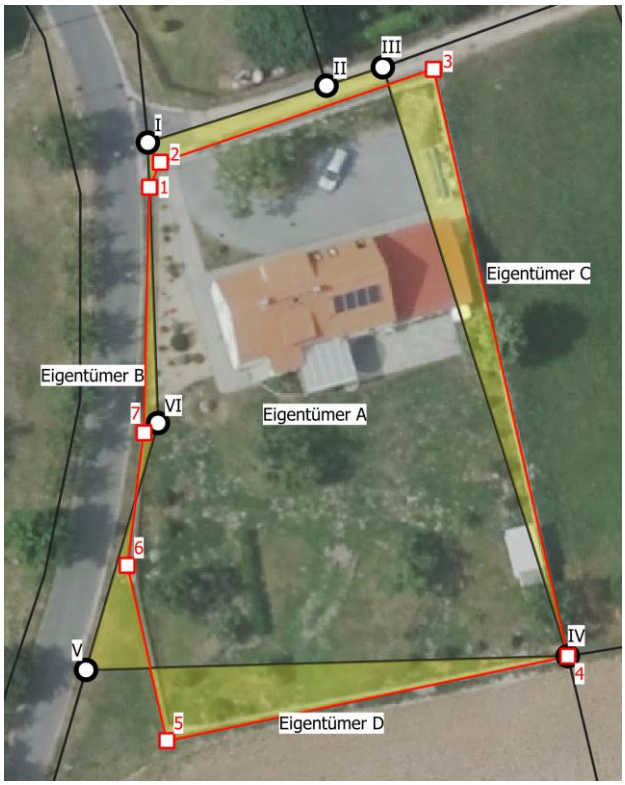
Für die Eigentümer entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Verhandlung und Vermessung im Verfahren der Ländlichen Neuordnung.
Lediglich die Kosten für das Abmarkungsmaterial fallen als Ausführungskosten bei der Teilnehmergemeinschaft an und werden in diesem Verfahren zu 80 % gefördert. Eine Verrechnung der Kosten erfolgt mit den bereits gezahlten Beiträgen zum Flurbereinigungsverfahren.

Beispiel

Anpassung der Flurstücksgrenzen an die tatsächlichen Besitzverhältnisse.

Hinweis:

Die nebenstehende Darstellung ist ein Beispiel und stimmt nicht mit dem eigenen Gebäude bzw. dem eigenen Grundstück überein!



Das mit einem Wohnhaus bebaute Flurstück befindet sich im Eigentum von A. Der rechtsgültige Grenzverlauf ist im Liegenschaftskataster nachgewiesen und ergibt sich aus der Verbindung zwischen den Grenzpunkten I bis VI (schwarz). Die tatsächlich im Besitz befindliche Fläche weicht von der im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Eigentumsfläche ab. Im Rahmen der Ortslagenverhandlung kann im Einvernehmen mit den Eigentümern B, C und D der neue Grenzverlauf (rot) über die Grenzpunkte 1 bis 7 festgelegt werden. Im Verhältnis mit C kann so die Überbauung im Bereich zwischen den Punkten 3 und 4 sowie mit D die zusätzliche Flächeninanspruchnahme zwischen den Punkten 4 und 5 geregelt werden. Gleichzeitig kann A zustimmen, dass zwischen den Punkten 1 und 3 Eigentumsfläche zu Gunsten eines separaten Wegeflurstücks abgegeben wird.
Gleichzeitig muss Einvernehmen zum Wert der übergehenden Teilflächen hergestellt werden. Die Abfrage erfolgt für jede Teilfläche einzeln. Der Übergang von Teilflächen kann generell auch als entschädigungslos bestimmt werden, was insbesondere beim Entstehen von Splitterflächen sinnvoll ist. Alternativ kann auch auf den Wertermittlungsrahmen der Flurbereinigung verwiesen werden. Dieser wird noch im weiteren Verfahrensverlauf erstellt und legt Wertverhältnisse für alle Flächen gemäß ihrer Nutzung fest.
Für den Fall, dass ein individueller Kaufpreis vereinbart wird, kann dieser frühestens mit Rechtskraft des Flurbereinigungsplans geltend gemacht werden. In der Praxis erfolgt die Zahlung über eine Verrechnung mit Guthaben und Forderungen auf den jeweiligen Teilnehmerkonten im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens.

Für weitere Auskünfte stehen Ihnen der Vorstandsvorsitzende der Teilnehmergemeinschaft Herr Fritsche und seine Stellvertreterin Frau Kayser gern zur Verfügung. Sie sind erreichbar unter:

Frau Kayser	Tel. 03521/725-2174, E-Mail: Diana.Kayser@kreis-meissen.de
Herr Fritsche	Tel. 03521/725-2171, E-Mail: Mathias.Fritsche@kreis-meissen.de