

10 Bereich Neuordnung der Eigentumsverhältnisse

10.9 Beispiel Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes (LwAnpG) – Bodenordnungsverfahren Fischzuchtanlage Lauter

Sachsen

Mit der Kollektivierung der Landwirtschaft wurde die Agrarwirtschaft der DDR von Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG) geprägt. Dabei sicherten die LPG-Gesetze der LPG ein fast uneingeschränktes Nutzungsrecht zu. Sie konnte die eingebrachten Flächen nach eigenem Ermessen nutzen, bebauen oder weitergeben. Das Nutzungsrecht überlagerte das rechtlich noch immer bestehende, private Eigentum und führte faktisch zu dessen Inhaltslosigkeit. Vor diesem Hintergrund entstand vielfach vom Eigentum des Bodens losgelöstes, selbständiges Eigentum an Gebäuden und anderen baulichen Anlagen. Gleichzeitig ist häufig die Erschließung landwirtschaftlicher Flächen nicht mehr gewährleistet, da früher vorhandene Wege im Zuge der Großflächenbewirtschaftung überackert wurden.

Diese Folgen der kollektiven Landbewirtschaftung in der DDR wirken noch heute im Ländlichen Raum fort, führen noch immer zu Investitionshemmnissen in der Wirtschaft und nicht selten zu Unfrieden in den Dorfgemeinschaften.

Ausgangslage

Südlich der Ortslage Lauter-Bernsbach im Erzgebirgskreis (Freistaat Sachsen) wurde vor 1990 eine Fischzuchtanlage auf Grundstücken, die von der LPG bewirtschaftet wurden, errichtet. Die Zusammenführung des eigenständigen Eigentums der Anlage mit dem Grund und Boden sowie die Klärung der Eigentumsverhältnisse sollten nach dem 8. Abschnitt des LwAnpG erfolgen. Der Hauptstandort der Anlage konnte bereits im Jahr 1999 in einem Freiwilligen Landtausch weitestgehend eigentumsrechtlich geregelt werden. Es war hierbei jedoch nicht möglich, für alle baulichen Anlagen eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen. So konnte für die Neuordnung der östlich des Weges befindlichen Aufzuchtstation keine Einigung erzielt werden, u. a. da einige Grundeigentümer auf eine Landabfindung bestanden und geeignetes Tauschland nicht vorhanden war.



Luftbild alter Stand (Ausschnitt) im Bereich der Aufzuchtanlage mit Einfärbung der einbezogenen Eigentumsflächen vor der Neuordnung im Bodenordnungsverfahren; Wegeverlauf in Rot, bereits 1999 zusammengeführtes Eigentum des Fischereibetriebes in Blau (Quelle: Landratsamt Erzgebirgskreis)

Abb. 1: Luftbild alter Stand (Ausschnitt)

Lösungsansatz

In Fortführung des für den östlichen Teil gescheiterten Freiwilligen Landtauschs ordnete die Flurneuordnungsbehörde im Jahr 2006 ein Bodenordnungsverfahren nach § 56 LwAnpG an. Nach Beiziehung weiterer Flächen, die der Anlagenbetreiber zwischenzeitlich erworben hatte, umfasste das Verfahrensgebiet zuletzt rund 37 ha.

Zur Lösung der vorherrschenden Nutzungskonflikte sollten die Aufzuchtbecken mit der dazugehörigen Brutstation dem Betreiber der Fischzuchtanlage zugeordnet werden. Darüber hinaus stimmten sowohl die topographischen Gegebenheiten als auch die räumliche Lage von öffentlich-rechtlich gewidmeten Wegen und Straßen nicht mit den Eintragungen im Liegenschaftskataster überein. Zudem lag bisher kein Leitungsrecht für die Speisung des Teiches mit Wasser vor. Die Eintragung einer unterirdisch vorhandenen Trinkwasserleitung als Grunddienstbarkeit fehlte ebenso im Grundbuch. Die genannten Rechte sollten im Zuge des Bodenordnungsverfahrens grundbuchrechtlich gesichert werden.

Ergebnisse

Die Vertreter der Flurneuordnungsbehörde und der mit der Durchführung des Verfahrens betraute Helfer, die Sächsische Landsiedlung GmbH (SLS), führten intensive Verhandlungen mit den insgesamt 17 Bodeneigentümern. Einige Eigentümer mussten dabei nach Erbfällen erst ausfindig gemacht und über ihr Eigentum in Kenntnis gesetzt werden.

Auf Grundlage der im Verfahren durchgeführten Wertermittlung konnte der Flächentausch vollzogen werden. Nachdem mehrere Neuordnungsentwürfe vorgestellt und diskutiert wurden, konnte eine für alle Beteiligten zufriedenstellende Lösung gefunden werden. Dabei wurden für die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege neue Flurstücke gebildet und Flurstücke sinnvoll zusammengelegt (alt: 35, neu 20 Flurstücke). Die Grenzen aller Flurstücke wurden optimiert und an die örtlichen Gegebenheiten angepasst sowie fehlende Dienstbarkeiten begründet. Dabei wurde auch die 1999 gebildete südliche Grenze des Fischteiches noch einmal angepasst. Im Jahr 2012 wurden die Ausführungsanordnungen erlassen und die öffentlichen Bücher berichtigt. Mit der Schlussfeststellung im Juni 2013 endete das gesamte Verfahren.



Abb. 2: Blick auf die Fischzuchtanlage Lauter (Foto: Landratsamt Erzgebirgskreis)



Abb. 3: Luftbild neuer Stand (Ausschnitt) im Bereich der Aufzuchtanlage mit Einfärbung der einbezogenen Eigentumsflächen nach der Bodenordnung; Wegelurstück in Rot, Eigentum des Fischereibetriebes in Blau (Quelle: Landratsamt Erzgebirgskreis)

Im Ergebnis profitierten nicht nur der Anlageneigentümer, sondern alle Grundstückseigentümer einschließlich der Gemeinde von den nun vorhandenen geordneten Verhältnissen und der damit verbundenen Rechtssicherheit.

Seit 1991 konnten im Freistaat Sachsen ca. 8.000 Zusammenführungsverfahren nach dem LwAnpG abgeschlossen werden – der weitaus überwiegende Teil davon als Freiwilliger Landtausch. Etwa die Hälfte der 220 noch in Bearbeitung befindlichen, überwiegend sehr komplexen Verfahren wird derzeit als Bodenordnungsverfahren durchgeführt. Da das Antragsrecht nach dem LwAnpG zeitlich nicht begrenzt ist, gehen auch jetzt noch jedes Jahr neue Anträge auf Zusammenführung bei den Landratsämtern ein.