

Bodenordnung und Grundstücksbewertung

In der heutigen Ausgabe wird die Serie über Aufgaben, Produkte und Dienstleistungen der Thüringer Kataster- und Vermessungsverwaltung mit den Bereichen fortgesetzt, die sich mit der Neuordnung der Eigentumsstruktur sowie der Ermittlung der Grundstückswerte beschäftigen.

Die **Baulandumlegung** ist ein Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch, welches das Ziel hat, die Eigentumsstruktur der Grundstücke derart neu zu gestalten, dass entsprechend der Planung (Bebauungsplan) der Gemeinden für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Oft werden große neue Wohnbau- oder Gewerbegebiete in Gebieten geplant, die zuvor rein landwirtschaftlich genutzt wurden. Nun gilt es in der Baulandumlegung auf der Grundlage des Bebauungsplanes die Eigentumsverhältnisse neu zu ordnen. Grundprinzip bei diesem behördlichen Verfahren ist, dass jeder entsprechend seinem Alteigentum wieder neue Grundstücke (jetzt jedoch keine Landwirtschaftsflächen mehr, sondern Bauplätze) erhält.

Zur Durchführung der Umlegungsverfahren wird nach der Thüringer Umlegungsausschussverordnung ein Umlegungsausschuss gebildet. Dieser Ausschuss ist ein unabhängiges Organ der Gemeinde. Der Vorsitzende des Umlegungsausschusses ist der Leiter des zuständigen Katasteramtes. Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses ist beim entsprechenden Katasteramt eingerichtet.

Wie in vielen Städten und Gemeinden in Thüringen hat auch die Stadt Sömmerda die Möglichkeiten des Umlegungsverfahrens genutzt, um ein neues Wohnbaugebiet zu realisieren. Hier einige statistische Daten zum Umlegungsgebiet und -verfahren „Am Rothenbach“ in Sömmerda:

* Gesamtfläche	187 555 m ²
* Flurstücke vorher	35
* Flurstücke nachher	241
* Baugrundstücke	220
* Eigentümer	53
* Einleitung der Umlegung	Nov. 1996
* Bebauungsplan rechtskräftig	Febr. 1998
* Umlegung rechtskräftig	Juli 1998
* Erschließung 1. Bauabschnitt	Okt. 1998
* Erschließung 2. Bauabschnitt	Nov. 1999

Für ein gutes Gelingen einer Umlegung ist es erforderlich, dass das Katasteramt, wie in Sömmerda geschehen, frühzeitig (in der Planungsphase) beteiligt wird. So können die planerischen Vorstellungen

und die eigentumsrechtlichen Gegebenheiten gut aufeinander abgestimmt werden. Wenn dieses erfolgreich geschehen ist, ist das Umlegungsverfahren viel problemloser durchzuführen, was i. d. R. zu einer deutlichen Verkürzung der Bearbeitungszeit führt.

Anhand der Luftbilder können sie erkennen, wie sich das Umlegungsgebiet inzwischen von der landwirtschaftlich genutzten Fläche zum Wohnbaugebiet hin entwickelt hat. Hierfür wurden mit allen Eigentümern Gespräche geführt, um deren Wünsche und Vorstellungen zu erfahren. Anschließend war es die Aufgabe der Bediensteten des Katasteramtes, möglichst alle Wünsche in einem Plan zusammenzuführen. Dieses ist in Sömmerda beispielhaft geschehen. Bei 53 Eigentümern gab es nach der Aufstellung des Umlegungsplanes, in dem die neuen Eigentumsverhältnisse geregelt werden, nur einen Widerspruch. Auch diesem Widerspruch konnte nach einem weiteren Gespräch einvernehmlich abgeholfen werden.

In der Umlegung können aber auch noch weitere eigentumsrechtliche Besonderheiten auftreten und im Verfahren geregelt werden. Sind Eigentümer unbekannt, so wird versucht diese zu ermitteln. Wenn das keinen Erfolg hat, so kann ein bestellter Vertreter von Amts wegen beim Vormundschaftsgericht bestellt werden. Im Umlegungsverfahren „Am Rothenbach“ musste das zweimal erfolgen. Hierdurch ist es möglich, die Realisierung des Wohnbaugebietes weiterzuführen und es kommt nicht zu einer Blockierung infolge des unbekanntem Eigentümers. Die Rechte des nicht ermittelten Eigentümers werden bei diesem Verfahren jedoch vollständig gewahrt. An diesem Verfahren waren auch acht Erbgemeinschaften beteiligt. Das Umlegungsverfahren bietet hier die Möglichkeit, die Erbgemeinschaften aufzulösen und anstelle des gemeinsamen Eigentums den Beteiligten Einzeleigentum zuzuordnen.

Für die Berechnung der eigentumsrechtlichen Ansprüche der Grundstückseigentümer ist es von besonderer Bedeutung, die Werte der Grundstücke (sowohl der alten als auch der neuen) zu ermitteln. Hierfür ist es sehr günstig, dass im Katasteramt auch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte eingerichtet ist. Hier liegt entsprechendes Datenmaterial und Fachwissen vor, um die **Grundstücksbewertung** objektiv und sachgerecht durchführen zu können.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sammelt alle im jeweiligen

Zuständigkeitsbereich abgeschlossenen Grundstückskaufverträge in der Kaufpreissammlung und wertet diese aus. Hieraus werden dann alle zwei Jahre durchschnittliche Bodenwerte für abgegrenzte Gebiete ermittelt. Der Gutachterausschuss, welcher ein unabhängiges Gremium des Landes ist, beschließt dann die sogenannten Bodenrichtwerte. Die Bodenrichtwerte sind die aus den Kaufverträgen ermittelten durchschnittlichen Bodenwerte je Quadratmeter Grundstücksfläche. Diese werden für Wohnbaugrundstücke, Gewerbe und landwirtschaftlich genutzte Grundstücke beschlossen und von der Geschäftsstelle in Karten (Bodenrichtwertkarten) dargestellt und veröffentlicht. Die Bodenrichtwertkarten dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes und können von jedermann eingesehen oder erworben werden. Sie bilden beispielsweise eine objektive Grundlage für Verhandlungen zwischen Käufer und Verkäufer sowie bei Erbaueinandersetzungen.

Bei Bedarf erstellt der Gutachterausschuss auf Antrag auch Verkehrswertgutachten für einzelne Grundstücke. Der Gutachterausschuss setzt sich aus Mitgliedern unterschiedlicher Berufsgruppen (z. B. Vermessungsingenieure, Architekten, Bauingenieure, Landwirte) zusammen und daher kann bei jedem Antrag das entsprechend notwendige Fachwissen genutzt werden. Ein Gutachten empfiehlt sich insbesondere, wenn es sich um bebaute Grundstücke handelt und daher nicht der Bodenwert alleine den Wert des Grundstücks beeinflusst. Des Weiteren können auch Gutachten über den Wert von Rechten an Grundstücken (z. B. Wohnrecht, Wegerecht, Nutzungsrecht) angefertigt werden.

Die von den einzelnen Gutachterausschüssen bei den Katasterämtern beschlossenen Bodenrichtwerte werden vom Thüringer Landesvermessungsamt in eine landesweite Veröffentlichung (Bodenrichtwertübersicht) zusammengeführt. Die Bodenrichtwertübersicht besteht aus einem tabellarischen Teil und 17 kreisbezogenen Karten für Bauland sowie einer Karte für landwirtschaftliche Flächen. Die Bodenrichtwerte sind hier, gegenüber den Bodenrichtwertkarten, in generalisierter Form dargestellt und dienen insbesondere für übergeordnete und großräumige Betrachtungen. Die einzelnen Teile der Bodenrichtwertübersicht, die ebenfalls alle zwei Jahre herausgegeben wird, können auch einzeln erworben werden.