

04.07.97

R - In - Wo

**Allgemeine
Verwaltungsvorschrift
der Bundesregierung**

**Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Bodensonderung
(Bodensonderungsvorschrift - VwVBoSoG)**

A. Zielsetzung

Sonderungsverfahren sind für die Durchführung der Eigentumsneuordnung in den neuen Ländern nach den Vorschriften des Zuordnungsrechts, des Bodensonderungsgesetzes und des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes von entscheidender Bedeutung. Hierfür benötigen die zuständigen Stellen in den neuen Ländern allgemeine Leitlinien, die eine einheitliche, reibungslose und zügige Durchführung dieser Verfahren erlauben. Diese sollen mit der vorliegenden allgemeinen Verwaltungsvorschrift geschaffen werden.

B. Lösung

Erlaß einer allgemeinen Verwaltungsvorschrift auf der Grundlage der genannten Vorschriften.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

1. Haushaltsausgaben ohne Vollzugsaufwand

Keine

2. Vollzugsaufwand

Zusätzliche Kosten entstehen nicht, weil die gesetzlich vorgeschriebenen Verwaltungsabläufe nicht geändert werden.

E. Sonstige Kosten

Keine

04.07.97

R - In - Wo

**Allgemeine
Verwaltungsvorschrift
der Bundesregierung**

**Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Bodensonderung
(Bodensonderungsvorschrift - VwVBoSoG)**

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
031 (423) - 526 02 - Bo 1/97

Bonn, den 4. Juli 1997

An den
Präsidenten des Bundesrates

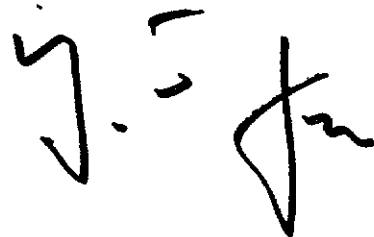
Hiermit übersende ich die von der Bundesregierung beschlossene

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Bodensonderung
(Bodensonderungsvorschrift - VwVBoSoG)

mit Vorblatt.

Ich bitte, die Zustimmung des Bundesrates aufgrund des Artikels 84 Absatz 2 des Grundgesetzes herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium der Justiz.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. S. J.' or similar, located at the bottom of the page.

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Bodensonderung

(Bodensonderungsvorschrift - VwVBoSoG)

Vom 1997

Zur Anwendung des Bodensonderungsgesetzes (BoSoG) vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S.2182, 2215) und der Sonderungsplanverordnung (SPV) vom 2. Dezember 1994 (BGBl. I S.3701) bestimmt die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates:

1. Bedeutung der Bodensonderung

- 1.1 Im Beitrittsgebiet müssen in großem Umfang Grundstücke neu gebildet werden (Grundstücksbildung). Für diese Grundstücksbildung sind die Bodensonderung und die Vermögenszuordnung durch Zuordnungsplan von entscheidender Bedeutung. Sonderungs- und Zuordnungsplan sind oft die einzigen Wege, in absehbarer Zeit beleihungsfähige Grundstücke zu bilden. Sie sind deshalb gerade auch im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung vorrangig zu betreiben, zumal in diesen Verfahren eine örtliche Vermessung nur ausnahmsweise und eine Abmarkung von Grenzpunkten nicht erforderlich sind.
- 1.2 Diese Verwaltungsvorschrift gilt auch für Zuordnungsverfahren nach § 2 Abs. 2a und 2b des Vermögenszuordnungsgesetzes (VZOG), soweit das BoSoG und die SPV sinngemäß gelten (vgl. § 12 Satz 1 SPV, näher unten Nr. 13).

2. Verhältnis zum Vermessungs- und Katasterrecht

Das Bodensonderungsgesetz und die Sonderungsplanverordnung überlagern in ihrem Anwendungsbereich das Vermessungs- und Katasterrecht und gehen diesem insoweit vor. Die nach diesen Vorschriften gebildeten Flurstücke sollen alsbald in das Liegenschaftskataster übernommen werden (§ 9 Abs. 2 Satz 3 SPV). Damit unterliegt ihre

weitere vermessungs- und katasterrechtliche Behandlung dem Vermessungs- und Katasterrecht der Länder.

3. Einleitung des Sonderungsverfahrens

- 3.1 Ein Sonderungsverfahren zur Feststellung von unvermessenem Eigentum, von unvermessenen Nutzungsrechten oder zur Sachenrechtsbereinigung kann regelmäßig (Ausnahme: Sachenrechtsbereinigung) von Amts wegen eingeleitet und von den Beteiligten, im zuletzt genannten Fall von dem beurkundenden Notar beantragt werden. Von dieser Möglichkeit einer Einleitung eines Sonderungsverfahrens von Amts wegen soll Gebrauch gemacht werden, wenn dies zur beschleunigten Grundstücksbildung beiträgt.

Zu beachten ist, daß ein Sonderungsverfahren nicht eingeleitet werden darf, wenn ein Verfahren nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes oder ein Flurbereinigungsverfahren anhängig ist. Diese gehen vor (§ 5 Abs. 7 BoSoG).

- 3.2 Ein Sonderungsverfahren ist so schnell wie möglich zu Ende zu führen. Die Möglichkeit, die Vorbereitung der Entscheidung Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren und anderen zur Ausführung von Katastervermessungen befugten Stellen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 BoSoG) zu übertragen, ist zu nutzen. In geeigneten Fällen kann auch die Entscheidung selbst übertragen werden (vgl. § 10 Satz 2 BoSoG), z. B. von der Kommune auf das Katasteramt, zur Konzentration der Zuständigkeit oder auf eine in dem Gebiet bodenordnerisch tätige Stelle.

- 3.3 Die Sonderungsbehörde legt das Plangebiet fest (§ 6 Abs. 2 BoSoG). Sie ist an Vorschläge von Antragstellern nicht gebunden. Das Gebiet soll so zugeschnitten werden, daß sich das Verfahren zweckmäßig durchführen und schnell abschließen läßt. Das ist gewöhnlich der Fall, wenn sich die Umringsgrenze des Gebiets an bestehenden Flurstücksgrenzen ausrichtet. Bei der ergänzenden Bodenneuordnung ist der Zuordnungsplan zugrunde zu legen, in dem sich die sonderungsfähigen Flächen befinden (§ 11 BoSoG). Der Sonderungsbescheid bezieht sich indessen nur auf diese sonderungsfähigen Teile des Plangebiets, nicht auf die zuordnungsfähigen Flächen in dem Plangebiet. Es ist deshalb zulässig, die einzelnen privaten Einschlüsse in den ehemals volkseigenen Flächen gesondert zu behandeln und das Sonderungsverfahren auf Teile des Zuordnungsplangebiets zu beschränken.

- 3.4 Die Entscheidung der Sonderungsbehörde, ein Bodensonderungsverfahren nach dem Bodensonderungsgesetz (BoSoG) durchzuführen, ist in geeigneter Weise (z.B. über die örtliche Tagespresse) bekanntzumachen (Beispiel: Muster in Anlage 1). Zur Bezeichnung des Plangebietes sind bei kleinen Plangebieten die betroffenen Flurstücke, ansonsten die Lage (Straße oder Wohngebiet) anzugeben. Das gilt auch dann, wenn eine andere Stelle mit Vorarbeiten beauftragt wird (vgl. Nr. 3.2). In diesem Fall sind deren Namen und Anschrift auf der Bekanntmachung mit zu vermerken.
- 3.5 Die Bekanntmachung soll Hinweise auf die Rechtsgrundlage für die Durchführung des Verfahrens, auf die Sonderungsbehörde, auf das Grundstücksbetretungsrecht und auf eine durchzuführende Informationsveranstaltung zur Unterrichtung über die Ziele, Zwecke und den Ablauf des Verfahrens beinhalten. Zur Orientierung über die Abgrenzung des Plangebietes ist die Bekanntmachung um einen Ausschnitt aus einer geeigneten Karte zu ergänzen. Die voraussichtlichen Planbetroffenen sind darauf hinzuweisen, daß sie an dem Verfahren durch Anmeldung ihrer Rechte und der Vorlage vorhandener Karten, Pläne und sonstiger Unterlagen mitwirken sollen (siehe auch Anlage 1).
- 3.6 Ist die Gemeinde Sonderungsbehörde, so hat sie die Katasterbehörde rechtzeitig über die Verfahrensabsichten zu unterrichten, damit diese die Gemeinde in katasterrechtlicher und vermessungstechnischer Hinsicht beraten kann. Hierzu gehört auch die Festlegung der Grenze des Plangebietes (siehe dazu § 1 SPV). Außerdem hat sie der Katasterbehörde umgehend eine Ausfertigung der Entscheidung zur Durchführung der Bodensonderung für die Übernahme eines Vermerks (Nr. 5.) zu übergeben.
- 4. Bereitstellung von Unterlagen, unbekannte Beteiligte**
- 4.1 Grundlagen für die Bearbeitung des Sonderungsverfahrens sind die Nachweise der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters. Ferner werden Stadtkarten, Luftbilder und andere geeignete Unterlagen herangezogen, die für das Plangebiet vorliegen.
- 4.2 Das Grundbuchamt als zuständige Stelle für die Angaben über Rechtsverhältnisse an Grundstücken, die TLG Treuhand-Liegenschaftsgesellschaft mbH, die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH und die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) und das örtlich zuständige Bundesvermögensamt, in Verfahren zur ergänzenden oder komplexen Neuordnung auch das Amt zur Regelung offener Vermö-

gensfragen, in dessen Bezirk das Plangebiet liegt, sowie die Zuordnungsbehörden sind frühzeitig in die Verfahrensplanungen einzubinden und um Vorlage von Unterlagen sowie die Angabe der Planbetroffenen zu ersuchen.

- 4.3 Vermögensrechtliche Ansprüche brauchen bei der Sonderung zur Feststellung unvermessenen Eigentums, unvermessener Nutzungsrechte oder von unvermessenen nutzungsrechtslosem Gebäudeeigentum nicht festgestellt zu werden, da diese Verfahren nur die Lage und Umfang dieser Rechte feststellen, nicht aber das Recht nach Inhalt oder Zuschnitt verändern. Bei der Sonderung zur Sachenrechtsbereinigung und der ergänzenden oder komplexen Bodenneuordnung gilt dasselbe, weil sich die vermögensrechtlichen Ansprüche an den neu gebildeten Grundstücken fortsetzen (§ 13 Abs. 4 Satz 1 BoSoG). Zu beachten ist, daß die Restitution in solchen Fällen ausgeschlossen ist, wenn das Grundstück zur Durchführung der Restitution geteilt werden müßte (§ 13 Abs. 4 Satz 2 BoSoG). Deshalb sind die bekannten Anmelder vermögensrechtlicher Ansprüche in Verfahren der komplexen oder ergänzenden Bodenneuordnung zu beteiligen. Sind Anmelder vermögensrechtlicher Ansprüche nicht bekannt, ist für solche Anmelder vorsorglich ein Vertreter zu bestellen. Der Vertreter nimmt die Rechte des Anmelders wahr.
- 4.4 Eine parallele Regelung ist für die Sonderung zur Sachenrechtsbereinigung nicht vorgesehen. Hier gilt vorrangig § 94 Abs. 1 Nr. 1 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBerG), wonach das notarielle Vermittlungsverfahren in solchen Fällen auszusetzen ist, so daß es auch nicht zur Stellung eines Antrags auf Sonderung zur Sachenrechtsbereinigung kommt. Liegt ein solcher Antrag vor, kann die Sonderungsbehörde davon ausgehen, daß keine vermögensrechtlichen Ansprüche vorliegen. Wird die Sachenrechtsbereinigung ohne notarielles Vermittlungsverfahren durchgeführt, ist das nicht der Fall. Hier sind vermögensrechtliche Ansprüche zu beachten. Dieser Fall wird in der Regel daran zu erkennen sein, daß die Sonderung zur Sachenrechtsbereinigung vom Eigentümer selbst beantragt wird.
- 4.5 Die Bestellung des Vertreters richtet sich gemäß § 8 Abs. 5 Satz 3 BoSoG nach Art. 233 § 2 Abs. 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB). Sie erfolgt auf Antrag u.a. der Gemeinde durch den Landkreis oder die kreisfreie Stadt, in deren Gebiet sich das betreffende Grundstück befindet. Zum Vertreter kann eine natürliche oder eine juristische Person bestellt werden. Die juristische Person kann eine juristische Person des Privatrechts, z. B. ein Verein, oder des öffentlichen Rechts, z. B. eine Kommune, sein. Bei der Auswahl des Vertreters ist darauf zu achten, daß die Vertretung möglichst

wenig Kosten verursacht, andererseits aber auch die Interessen des/der unbekannten Anmelder(s) gewährleistet sind. Dies ist am ehesten zu erreichen, wenn ein Mitarbeiter des örtlichen Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen zum Vertreter bestellt wird. Dieser ist in dieser Eigenschaft nicht an Weisungen gebunden. Der Vertreter hat die Beschränkungen des § 17 Abs. 3 SachenRBerG zu beachten.

5. Kennzeichnung des Plangebietes

- 5.1 Das Plangebiet ist in der Liegenschaftskarte zu kennzeichnen.
- 5.2 Die Flurstücke des Plangebietes sind im Liegenschaftsbuch mit dem Hinweis „Bodensonderung“ zu versehen.

6. Grenze des Plangebietes

- 6.1 Die Umringsgrenze soll möglichst aus Flurstücksgrenzen nach der Liegenschaftskarte gebildet werden (§ 1 Abs. 2 SPV). Diese Grenze kann aber nur zugrunde gelegt werden, wenn sie unbeanstandet bleibt. Zu beanstanden ist sie, wenn sie entgegen dem äußeren Anschein nicht vermessungstechnisch bestimmt ist. Die vermessungstechnische Bestimmung ist gegebenenfalls durch ergänzende Vermessungen durch das Katasteramt, nicht durch die Sonderungsbehörde, zu schaffen. Die vermessungstechnische Bestimmtheit setzt keine Feststellung der Grenze im Sinne des landesrechtlichen Vorschriften für das amtliche Vermessungswesen voraus. Es genügt, wenn die Grenze des Plangebietes so genau nachgewiesen wird, daß keine augenfälligen Ungenauigkeiten im Sonderungsplan entstehen und dieser später hinreichend genau (max. +/- 0,5 Meter in der Örtlichkeit) in die Liegenschaftskarte übernommen werden kann.
- 6.2 Die vermessungstechnische Bestimmtheit der Grenze des Plangebietes ist von der Katasterbehörde auf einem Auszug aus der Liegenschaftskarte, in dem diese Grenze dargestellt und farbig gekennzeichnet ist, wie folgt zu bescheinigen:

„Die Grenze des Plangebietes für das Sonderungsverfahren Nummer ist im Sinne des § 1 Abs. 1 Sonderungsplanverordnung vermessungstechnisch bestimmt.“

Wird die Umringsgrenze aus Flurstücksgrenzen gebildet, bedarf es dieser Bescheinigung nicht. Es genügt die Erklärung der Sonderungsbehörde, daß die Umringsgrenze nach § 1 Abs. 2 SPV gebildet worden ist. Für die Erhebung von Bedenken gegen eine solchermaßen gebildete Umringsgrenze gilt Nr. 6. 1 entsprechend.

6.3 Ist die Gemeinde Sonderungsbehörde, so hat sie der Katasterbehörde mit Vorlage einer Kopie der Liegenschaftskarte (§ 1 Abs. 2 Satz 2 SPV) zusätzlich anzugeben, welche Flurstücke im Falle der ergänzenden Bodenneuordnung von einem Zuordnungsplan im Sinne des VZOG erfaßt werden sollen und inwieweit bereits ein Zuordnungsbescheid erlassen wurde.

6.4 Die Arbeiten für die vermessungstechnische Bestimmung der Grenze des Plangebietes im Sinne des § 1 Abs. 2 Satz 3 SPV sollen an Personen oder Stellen, die nach den landesrechtlichen Vorschriften zur Ausführung von Liegenschaftsvermessungen befugt sind, vergeben werden, wenn die Katasterbehörde die Arbeiten nicht innerhalb der gesetzten Frist von zwei Monaten (§ 1 Abs. 2 SPV) erledigen kann. Bei einer Vergabe verlängert sich die Frist von 2 Monaten nicht.

7. Erstellung des Entwurfs des Sonderungsplans

7.1 Bei der Erstellung des Sonderungsplans hat die Sonderungsbehörde nach Recht und Gesetz darüber zu entscheiden, wo die Grundstücksgrenzen sind oder sein sollen. Die Sonderungsbehörde hat dabei nur teilweise ein Ermessen, das sie dann auch pflichtgemäß ausüben muß. Die Aufgabenstellung der Sonderungsbehörde hängt entscheidend von der Art des Sonderungsverfahrens ab. Dabei ist sorgsam zu prüfen, was die Antragsteller wirklich wollen, ob z. B. eine Sonderung zur Sachenrechtsbereinigung oder aber zur Feststellung unvermessener Nutzungsrechte angestrebt wird..

7.2 Bei unvermessenem Eigentum sind Lage und Größe von Grundstücken zu bestimmen (§ 2 BoSoG). Sie bestimmen sich in erster Linie nach einer Einigung der Beteiligten. An dieser Einigung müssen alle Eigentümer mitwirken. Für nicht bekannte private Eigentümer kann ein Vertreter bestellt werden. Dies Ausführungen zu 4.5 gelten sinngemäß. Bei ehemals volkseigenen Grundstücken, die noch nicht zugeordnet sind, ist der nach § 8 VZOG Verfügungsbefugte zu beteiligen. Auf die Verfügungsbefugnis abzustellen, ist aber nur gerechtfertigt, wenn die Zuordnung noch nicht beantragt und in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist. Ist mit einem baldigen Abschluss des Verfahrens zu rechnen oder abseh-

bar, dass eine andere Stelle Zuordnungsempfänger ist, würde die Anhörung nur des Verfügungsbefugten dem Sinn und Zweck der Anhörung nicht mehr gerecht werden. Es sollte dann (auch oder nur) der voraussichtliche Zuordnungsempfänger angehört werden. Ein Beispiel für eine solche Situation ist LPG-genutztes ehemals volkseigenes Land, das im Zweifel auch außerhalb deren Verfügungsbefugnis der BvS zusteht. Hier sollte dies auch ohne Zuordnung oder Verfügungsbefugnis beteiligt werden.

Der Einigung müssen die Inhaber beschränkter dinglicher Rechte zustimmen, die dem Grundbuchamt bekannt, d. h. im Grundbuch eingetragen sind. Ein eingegangener Antrag auf Eintragung genügt (§ 17 der Grundbuchordnung). Ist das Recht etwa durch Erbgang auf eine andere Person übergegangen, braucht diese **nicht** ermittelt zu werden. Entsprechendes gilt, wenn die Anschrift des eingetragenen Rechtsinhabers nicht mehr zutrifft. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn der Rechtsinhaber trotz Aufforderung der Sonderungsbehörde nicht innerhalb einer Frist von 4 Wochen widerspricht. Die Aufforderung muß an die bekannten Rechtsinhaber unter ihrer aus dem Grundbuch und den Grundakten ersichtlichen Anschrift gerichtet werden und kann nicht durch Aushang erfolgen. Nach § 2 Abs. 1 Satz 5 BoSoG ist ein Widerspruch nur beachtlich, wenn er konkrete Angaben für eine von der Einigung der Eigentümer abweichende materielle Rechtslage anführt. Viele eingetragene dingliche Rechte werden indessen überholt sein und können in vereinfachten Verfahren (§ 105 Abs. 1 Nr. 6 der Grundbuchverordnung, § 10 des Grundbuchbereinigungsgesetzes usw.) zur Löschung gebracht werden.

Ist eine Einigung nicht herbeizuführen, kommt es auf den Besitzstand an. Das sind die tatsächlichen Verhältnisse, soweit sie Aufschluß über die Eigentumsverhältnisse geben. Dies wird widerleglich vermutet. Auf entsprechenden Vortrag seitens der Beteiligten muß ggf. geprüft werden, ob die Bebauung den Eigentumsverhältnissen folgt oder nicht, wie z. B. bei großflächigen Überbauungen im Zuge des Wiederaufbaus. Die Sonderungsbehörde muß die vorgelegten und selbst beschafften Unterlagen für den Planentwurf darauf überprüfen, ob sie Aufschluß über die wirkliche Lage und Größe der Grundstücke geben.

- 7.3 Bei unvermessenen Nutzungsrechten ist zu bestimmen, auf welchen Grundstücken das Nutzungsrecht liegt und welchen Zuschnitt seine Fläche hat (§ 3 BoSoG). Dies richtet sich zunächst nach der Nutzungsurkunde selbst. Ist darin keine konkrete Fläche ausgewiesen, müssen sich die Beteiligten einigen. Auch hier gilt, daß an dieser Einigung alle dinglich Berechtigten an Grundstück **und** Nutzungsrecht (Gebäudeeigentum) mitwirken müssen (§ 3 Abs. 2 BoSoG). Hierfür gilt dasselbe wie bei unvermessenem Eigentum. Kommt eine

Einigung nicht zustande, ist anhand äußerer Umstände und vor allem anhand vorhandener Unterlagen festzustellen, wo die Fläche des Nutzungsrechts liegt. Ist dies nicht festzustellen, ist von der Funktionsfläche, bei Eigenheimen von einer Fläche von 500 m² auszugehen. Die Lage dieser Fläche um das Gebäude muß von der Sonderungsbehörde festgelegt werden. Sie hat hier ein Ermessen, das sich an der Nutzbarkeit des auf Grund des Nutzungsrechts errichteten oder errichtbaren Gebäudes orientiert. Diese Regelungen gelten gemäß § 22 Abs. 2 BoSoG auch für nutzungsrechtloses Gebäudeeigentum z. B. der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPGen), aber auch nach § 459 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik (ZGB); vgl. Art. 233 § 8 Satz 2 in Verbindung mit § 2b EGBGB. Baulichkeiteneigentum (unechte Datschen) sind Gegenstand der Sonderung nur, wenn sie Ansprüche nach dem SachenRBERG begründen (dazu 7. 4).

- 7.4 Soll die Bodensonderung zur Sachenrechtsbereinigung durchgeführt werden, ist nach § 4 BoSoG in Verbindung mit § 11 SPV von dem Willen der Beteiligten auszugehen. Soll nur die Teilung des oder der betroffenen Grundstücks/Grundstücke erleichtert werden (§ 11 Abs. 1 SPV), wartet die Sonderungsbehörde die Einigung der Beteiligten ab. Diese kann auch schon vor Abschluß des notariellen Vertrags erfolgen. Der Sonderungsplan muß sich nach dieser Einigung richten. Entsprechendes gilt, wenn die Beteiligten auch die dinglichen Erklärungen ersetzen wollen (§ 11 Abs. 2 SPV). In diesem Fall ist die Tätigkeit der Sonderungsbehörde mit der des Notars eng zu verknüpfen. Der Notar leitet der Sonderungsbehörde die Vorstellungen der Beteiligten zu. Auf dieser Grundlage wird ein Entwurf erstellt, der diese Vorgaben der Beteiligten umsetzen muß. Auf der Grundlage dieses Entwurfs schließen die Beteiligten dann den erforderlichen schuldrechtlichen Vertrag ab. Die notwendigen dinglichen Erklärung muß die Sonderungsbehörde dann in den Sonderungsbescheid aufnehmen.
- 7.5 Bei der ergänzenden Bodenneuordnung besteht die Aufgabe der Sonderungsbehörde darin, den Zuordnungsplan auf den von ihm nicht erfaßten privaten Grundstücken fortzuschreiben (§ 5 Abs. 2 BoSoG). Hierbei wird die Sonderungsbehörde in der Mehrzahl der Fälle keinen Spielraum haben. Soweit nicht eindeutig ist, wie fortgeschrieben werden muß, hat die Sonderungsbehörde ein Ermessen, das sie im Zusammenwirken mit den Verfahrensbeteiligten ausüben muß. Das Sonderungsverfahren kann nach Einleitung eines Zuordnungsverfahrens begonnen, darf aber erst nach Erlaß des Zuordnungsbescheides, der nicht bestandskräftig sein muß, abgeschlossen werden (§ 5 Abs. 7 Satz 2 BoSoG) Ein Sonderungsbescheid soll im Fall einer Klage gegen einen Zuordnungsbe-

scheid aber nur erlassen werden, wenn die Klage gegen den Zuordnungsbescheid ohne Auswirkungen auf den Sonderungsbescheid ist. Zum Verhältnis von Sonderungs- und Zuordnungsbescheid vgl. § 11 BoSoG.

Eine Vereinigung von Grundstücken aus der Sonderung mit Grundstücken aus der Zuordnung kann durch Sonderungsbescheid angeordnet werden (§ 5 Abs. 1 BoSoG). Es handelt sich um eine rein sachenrechtliche Vereinigung, die gegenüber eine rechtsgeschäftlichen Vereinigung zwei Besonderheiten aufweist: Sie wird durch den Sonderungsbescheid wirksam und wird in die Grundbücher sowie in den Sonderungs- **und** den Zuordnungsplan durch Fortschreibung gemäß § 20 Abs. 2 BoSoG und § 2 Abs. 2b Satz 4 VZOG übernommen. Sie kann durch eine katasterrechtliche Verschmelzung der betroffenen Flurstücke erst ergänzt werden, wenn sowohl der Sonderungs- als auch der Zuordnungsplan in das Liegenschaftskataster übernommen worden sind. Eine solche Vereinigung darf nur angeordnet werden, wenn sie zur Fortschreibung der Zuordnung unabweisbar ist.

- 7.6 Bei der komplexen Bodenneuordnung hat die Sonderungsbehörde die Aufgabe, im komplexen Wohnungs- und Siedlungsbau überbaute private Grundstücke zu vereinigen und so neu aufzuteilen, daß die Grundstücksgrenzen der Bebauung entsprechen (§ 5 Abs. 3 BoSoG). Hierbei kann die Sonderungsbehörde auch Gestaltungswünsche berücksichtigen, die nicht ganz der Bebauung entsprechen, wenn alle Beteiligten - auch die Anmelder vermögensrechtlicher Ansprüche - sich darüber einig sind oder andere Beteiligte nicht betroffen werden. Ist das nicht der Fall, hat sich die Sonderungsbehörde streng an den objektiven Erfordernissen der vorhandenen Bebauung auszurichten. Bauordnungsrechtliche, städteplanerische oder sonstige Gesichtspunkte sind in diesem Fall nicht zu berücksichtigen.
- 7.7 In den Fällen der ergänzenden und der komplexen Bodenneuordnung ist in dem Sonderungsbescheid grundsätzlich zugleich eine Entschädigung für die bisherigen privaten Eigentümer **und** eine Ausgleichsregelung für die begünstigten Stellen zu treffen (§ 5 SPV). Die Höhe von Entschädigung und Ausgleich ergibt sich aus § 15 BoSoG und § 20 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes. Liegen vermögensrechtliche Ansprüche vor, ist bei der Erstellung der Entschädigungs- und Ausgleichsregelung § 15 Abs. 1 Satz 2 BoSoG zu beachten. Danach steht die zu bestimmende Entschädigung nicht dem gegenwärtigen Eigentümer, sondern dem Anmelder zu, dem das Eigentum an dem bisherigen Grundstück zurückzuübertragen gewesen wäre. Da dies erst nach der bestandskräftigen Ent-

scheidung des Amtes/Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen feststeht, kann die Entschädigung insoweit in dem Sonderungsbescheid nur festgesetzt, **nicht** jedoch ausgezahlt werden. Daher ist die Entschädigung nur auszuzahlen, soweit Anmeldungen nicht bekannt sind. Soweit Anmeldungen bekannt sind, ist die Entschädigung nach der Hinterlegungsordnung zu hinterlegen. Eine Auszahlung erfolgt erst nach Vorlage der bestandskräftigen Entscheidung.

- 7.8 Der Erlass von Teilbescheiden ist indes zulässig (§ 15 Abs. 6 BoSoG). § 22 Abs. 1 BoSoG ist nicht mehr anzuwenden, nachdem das Sachenrechtsbereinigungsgesetz in Kraft getreten ist. Es ist dennoch möglich, über die Entschädigung und/oder den Ausgleich getrennt zu entscheiden. Weil Art. 14 Abs. 3 GG aber dazu zwingt, die Entschädigung mit der Sonderung zu verbinden, muß jedenfalls der die Entschädigung betreffende Teilbescheid zeitnah folgen.

8. Entwurf des Sonderungsplanes

- 8.1 Zur Erstellung des Entwurfes des Sonderungsplanes sind alle verfügbaren Unterlagen auszuwerten. Örtliche Vermessungsarbeiten sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Finden vorhandene Karten und Pläne Verwendung, ist sicherzustellen, daß die Lage der Grenze des Plangebietes und der Eigentumsgrenzen im Sonderungsplan richtig dargestellt sind. Nrn. 6.1 und 6.4 gelten sinngemäß.
- 8.2 Der Einigung der Planbetroffenen über den Verlauf der Grundstücksgrenzen kommt maßgebliche Bedeutung zu (Nr. 7.2, 7.3). Deshalb sollen Erklärungen zum Grenzverlauf in einem Protokoll (Beispiel: Muster in Anlage 2) aufgenommen werden. Das Protokoll muß den Anforderungen an eine öffentliche Urkunde entsprechen, es ist innerhalb der Verfahrensakte durchzunummerieren. Es ersetzt die notarielle Beurkundung der Erklärungen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BoSoG). Das Protokoll kann mit dem Plan verbunden werden.
- 8.3 Wird das Protokoll nicht mit dem Sonderungsplan verbunden, ist über den Grenzverlauf als Bestandteil des Protokolls eine Skizze anzufertigen. Sie soll die Beschreibung des Grenzverlaufs erleichtern und dazu beitragen, daß die Grenzen eindeutig festgelegt werden. Erforderlichenfalls sind in diese Skizze auch Maßangaben einzutragen.
- 8.4 Die Bezeichnung der Grundstücke richtet sich nach dem Katasterrecht (vgl. auch § 4 Abs. 2, § 12 Satz 2 SPV). Auf Ersuchen der Sonderungsbehörde, vergibt die Katasterbehörde

die Bezeichnungen (Gemarkung, Flur, Flurstück) für die erstmals nachgewiesenen oder neu zu bildenden Grundstücke.

9. Auslegung des Entwurfes des Sonderungsplanes

Für die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfes des Sonderungsplanes, für die Anhörung der Gemeinde und für die vorgesehene Nachricht an die Planbetroffenen sollen möglichst die Anlagen 3 bis 5 dieser Vorschrift als Muster verwendet werden.

10. Erlaß und Wirkungen des Sonderungsbescheides

10.1 Der Sonderungsplan ist entsprechend §§ 2 ff. SPV zu gestalten. Für die Erstellung des Sonderungsbescheids soll möglichst die Anlage 7 dieser Vorschrift verwendet werden.

10.2 Der Sonderungsbescheid kann den Planbetroffenen zugestellt werden (§ 9 Abs. 3 BoSoG). In der Regel wird es zweckmäßiger sein, den Sonderungsplan nicht durch Zustellung an jeden einzelnen Planbetroffenen, sondern durch Auslegung bekanntzumachen (§ 9 Abs. 2 Satz 1 BoSoG). Dazu ist der vollständige Sonderungsbescheid in der Sonderungsbehörde zur Einsichtnahme bereitzuhalten. Die Auslegung ist ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Auf die Art und Weise dieser Bekanntmachung sind die auch sonst für öffentliche Bekanntmachungen der Kommunen/des Katasteramtes maßgeblichen Vorschriften anzuwenden.

Die aus dem Grundbuch ersichtlichen Planbetroffenen, ihre dem Grundbuchamt bekannten Erben, sowie die bekannten Anmelder vermögensrechtlicher Ansprüche und der oder die Vertreter unbekannter Anmelder oder Eigentümer erhalten eine besondere Nachricht über die Auslegung. Ihnen gegenüber genügt die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung nicht.

Sowohl die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung als auch die unmittelbare Unterrichtung der Planbetroffenen müssen enthalten (§ 9 Abs. 2 Satz 3, 4 BoSoG):

- den Textteil des Sonderungsbescheids, mindestens Ausspruch und Begründung,
- den Ort und den Zeitraum der Auslegung,

- die Belehrung darüber, daß binnen eines Monats nach Ablauf der Auslegungsfrist gegen den Bescheid Widerspruch erhoben werden kann, und
- den Ausschnitt einer Karte im Maßstab 1: 10000, der erkennen läßt, wo das Sonderungsgebiet liegt.

10.3 Wird der Sonderungsbescheid bestandskräftig, so haben die in dem Sonderungsplan des Bescheids enthaltenen Grundstücke den darin bezeichneten Umfang (§ 13 Abs. 1 Satz 1 BoSoG). Innerhalb des Sonderungsgebiets gelten deshalb nicht mehr die Festlegungen des Liegenschaftskatasters, sondern die Bestimmungen des Sonderungsbescheids. Fortschreibungen etwa im Zusammenhang mit einer Teilung der neu gebildeten Grundstücke müssen in dem Sonderungsplan vorgenommen werden (§ 20 Abs. 2 BoSoG). Dies ändert sich erst und nur dann, wenn der Sonderungsplan in das Liegenschaftskataster übernommen worden ist.

Ein Sonderungsbescheid in einem Verfahren zur ergänzenden oder komplexen Bodenneuordnung hat weitergehende Wirkungen (§ 13 Abs. 1 Satz 2 BoSoG). Hier ändern sich mit dem Eintritt der Bestandskraft des Sonderungsbescheids auch die Eigentumsverhältnisse im Sonderungsgebiet. Eigentümer der Grundstücke sind die Personen oder Stellen, die in dem Sonderungsplan des Bescheides als Eigentümer ausgewiesen sind. Das Grundbuch ist hierfür nicht mehr maßgeblich. Verfügungen über die in dem Sonderungsplan bezeichneten Grundstücke sind aber nur möglich, wenn sie auch im Grundbuch eingetragen werden. Daher müssen die Bestimmungen des Sonderungsbescheids alsbald in das Grundbuch übernommen werden. Von der Übernahme dieser Bestimmungen in das Grundbuch an ist dieses wieder für die Eigentumsverhältnisse maßgeblich. Entsprechendes gilt für dingliche Rechte an Grundstücken im Sonderungsgebiet.

11. Kosten

11.1 Das BoSoG regelt in § 17 nur die Kostentragungspflicht. Die Höhe der Kosten (Gebühren und Auslagen) und ihre Erhebung richten sich dagegen nach dem Verwaltungskostenrecht des Landes. Danach sind die Kosten durch einen besonderen Kostenbescheid geltend zu machen. Die Aufnahme der Kostenentscheidung in den Sonderungsbescheid ändert nichts daran, daß dieser Teil des Bescheids einen eigenständigen Kostenbescheid darstellt, der auch nur gesondert, und zwar im Verwaltungsrechtsweg, angefochten werden kann.

- 11.2 Soweit die Vorbereitung der im Sonderungsverfahren zu treffenden Entscheidungen einer Person oder Stelle, die nach den landesrechtlichen Vorschriften zur Ausführung von Liegenschaftsvermessungen befugt ist, übertragen wurde, werden die von diesen Personen oder Stellen in Rechnung gestellten Kosten als Auslagen in dem Kostenbescheid angesetzt.

12. Widerspruchsbehörde

Widerspruchsbehörde ist die Behörde, die die allgemeine Aufsicht über die Sonderungsbehörde führt.

Für Katasterämter als Sonderungsbehörden gilt: Aufsichtsbehörde ist, je nach Verwaltungsaufbau die obere oder die oberste Katasterbehörde des Landes. § 73 VwGO gilt hier nicht. Die Katasterbehörde ist daher - abweichend von der allgemeinen Vorschrift des § 73 VwGO - auch dann nicht berechtigt, über den Widerspruch selbst zu entscheiden, wenn Aufsichtsbehörde eine oberste Landesbehörde ist.

Für Kommunen als Sonderungsbehörden gilt: Aufsichtsbehörde ist die allgemeine Kommunalaufsichtsbehörde. Für kreisangehörige Kommunen ist das die Kreisaufsichtsbehörde (der Landkreis). Für kreisfreie Kommunen ist das - je nach Verwaltungsaufbau des Landes - die obere oder oberste Kommunalaufsichtsbehörde. Ist die allgemeine Kommunalaufsichtsbehörde eine oberste Landesbehörde, gilt § 73 VwGO auch bei Kommunen nicht.

Für andere Behörden, denen Sonderungsverfahren übertragen worden sind, gilt: Widerspruchsbehörde ist die Behörde, die im gewöhnlichen Aufgabenkreis dieser Behörde die Aufsicht führt. Überträgt z. B. eine Kommune ihre Zuständigkeit auf das Katasteramt, so ist Widerspruchsbehörde - je nach Verwaltungsaufbau - die obere oder oberste Katasterbehörde, nicht die Kommunalaufsichtsbehörde. Entsprechendes würde z. B. für ein Amt für Agrarordnung gelten, das Sonderungsaufgaben wahrnimmt.

13. Zuordnungsplanverfahren nach dem Vermögenszuordnungsgesetz

- 13.1 Die Antragsteller haben die Katasterbehörde rechtzeitig zu unterrichten, wenn sie ein Verfahren nach § 2 Abs. 2 a und 2b VZOG beabsichtigen. Mögliche Antragsteller sind die

Zuordnungsberechtigten. Abgesehen von dem Fall eines Anspruchs auf Restitution oder Kommunalisierung (§§ 10, 17 VZOG) oder dem Fall des § 4 Abs. 2 KVG kann ein Zuordnungsverfahren auch von Amts wegen eingeleitet werden (§ 1 Abs. 6 VZOG).

13.2 Nrn. 5., 6.1, 6.2 und 8.4 gelten für den Zuordnungsplan sinngemäß.

13.3 Der **Zuordnungsplan** besteht in entsprechender Anwendung der Vorschriften über die komplexe Bodenneuordnung und der Anlage 6 der SPV aus dem Bestand sowie der Zuordnungskarte und dem Zuordnungsverzeichnis. Die Einzelheiten ergeben sich aus Anlage 8.

14. Schlußbestimmungen

14.1 Diese Verwaltungsvorschriften treten am in Kraft.

14.2 Bei Inkrafttreten bereits anhängige Verfahren können im Rahmen der bestehenden Gesetze und Verordnungen nach den bisherigen Anweisungen zu Ende geführt werden.

Anlage 1

(Sonderungsbehörde)

(Datum)

M i t t e i l u n g

Es ist beabsichtigt, in der

Gemeinde....., Gemarkung

Flur, Flurstück(e)

Straße(n).....

ein Verfahren nach dem Gesetz über die Sonderung unvermessener und überbauter Grundstücke nach der Karte (Bodensonderungsgesetz - BoSoG) - vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182, 2215) durchzuführen. Hierdurch sollen *

- () die Reichweite des unvermessenen Eigentums bestimmt
- () die Reichweite unvermessener Nutzungsrechte bestimmt
- () die Sachenrechtsbereinigung durchgeführt
- () die Zuordnung der umliegenden ehemals volkseigenen Grundstücke fortgeschrieben (ergänzende Bodenneuordnung)
- () die Grundstücksgrenzen in Übereinstimmung mit der Bebauung gebracht (komplexe Bodenneuordnung)

und somit beleihungsfähige Grundstücke geschaffen werden.

Sonderungsbehörde ist[ggf.: mit der Durchführung der Arbeiten ist beauftragt.....]

Personen, die örtliche Arbeiten im Sinne des BoSoG durchführen, sind gesetzlich berechtigt, bei der Erfüllung ihres Auftrages Grundstücke zu betreten, um die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlichen Arbeiten vorzunehmen.

Das betroffene Gebiet ist in der beigefügten Karte gekennzeichnet.

* Zutreffendes ankreuzen.

Die beteiligten Grundstückseigentümer und sonstigen berechtigten Personen, Behörden und Stellen werden gebeten, an dem Verfahren durch Anmeldung ihrer Rechte und Vorlage vorhandener Karten, Pläne und sonstiger Unterlagen mitzuwirken.

Am findet

..... eine
Informationsveranstaltung zur Unterrichtung über die Ziele, Zwecke und den Ablauf des Verfahrens statt.

Im Auftrag

Anlage 2

(Sonderungsbehörde)

PROTOKOLL

zum Verfahren nach dem Bodensonderungsgesetz Sonderungsplan Nr. _____ / _____

Die/Der beigelegte Skizze/Kartenausschnitt ist Bestandteil dieses Protokolls

Aufgenommen: _____, den _____ 19 _____

(Landkreis/kreisfreie Stadt)

(Gemeinde)

(Gemarkung)

(Flur)

(Flurstück)

Anwesend

als Protokollführer: _____

als Beteiligte:

1

zu Nr. _____

dem Protokollführer von
Person bekannt

durch den Anwesenden

zu Nr. _____

zu Nr. _____ ausgewiesen

ausgewiesen durch

zu Nr. _____

Geladen, aber nicht erschienen oder nicht mehr anwesend sind:

Nichtzutreffendes streichen

Skizze:

Zeichenerklärung:

_____ Eigentumsgrenze, _____ Flurstücksgrenze, Umrisslinie von Gebäuden u. dgl.

□ Grenzstein, grenzsteinähnliches Grenzzeichen (Zusatz: K-Kunststoffmarke, Mt-Metallmarke), □ wie vor, tiefstehend.

○ R-Eisenrohr, M-Meißelzeichen (Kreuz, Kerbe o.ä.), B-Bolzen, N-Nagel, Pf-Pfahl.

||||| Grenzwand, -mauer, ||||| Nachbarwand, gemeinschaftliche Grenzmauer, ||||| zwei aneinander errichtete Grenzwände, -mauer.

V V einseitiger, V V gemeinschaftlicher Zaun, o o einseitige, o o gemeinschaftliche Hecke

schwarz

- vorgefundene Grenzzeichen, alte Grenzen

Umriss

Beschreibung des Grenzverlaufes:

Der Anteil _____ wird begrenzt

* wie in vorstehende __/beigefügte__ Skizze/Kartenausschnitt dargestellt

* wie nachstehend beschrieben

D. _____ Beteiligte _____ erklärt/erklären* _____

Die übrigen Beteiligten erklären: Der Grenzverlauf ist uns an Ort und Stelle vorgezeigt, anhand der/des Skizze/Kartenausschnittes erläutert worden; mit diesem Grenzverlauf sind wir einverstanden*

Vorgelesen - genehmigt - unterschrieben

Nachträglich aufgenommen: _____, den _____ 19
Anwesend: _____
ausgewiesen durch: _____

Ich/Wir erkenne__ das Ergebnis des in vorstehendem Protokoll behandelten Grenzverlaufes nach Erläuterung - an Ort und Stelle und anhand der/des Skizze/Kartenausschnittes an.*

Vorgelesen - genehmigt - unterschrieben

Nachträglich aufgenommen: _____, den _____ 19
Anwesend: _____
ausgewiesen durch: _____

Ich/Wir erkenne__ das Ergebnis in vorstehendem Protokoll behandelten Grenzverlaufes nach Erläuterung - an Ort und Stelle und anhand der/des Skizze/Kartenausschnittes an.*

Vorgelesen - genehmigt - unterschrieben

* Nichtzutreffendes streichen

Anlage 3

(Sonderungsbehörde)

(Antrag-Nr.)

Mitteilung

**Verfahren nach dem Bodensonderungsgesetz - BoSoG -
Sonderungsplan Nr. _____ / _____**

In der Gemeinde _____, Gemarkung _____, Flur _____, Flurstück _____ ist ein Verfahren nach dem Gesetz über die Sonderung unvermessener und überbauter Grundstücke nach der Karte (Bodensonderungsgesetz - BoSoG), vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182, 2215) eingeleitet worden. Das betroffene Gebiet ist in der beigefügten Karte gekennzeichnet. Hierdurch sollen +

- () die Reichweite des unvermessenen Eigentums bestimmt
- () die Reichweite unvermessener Nutzungsrechte bestimmt
- () die Sachenrechtsbereinigung durchgeführt
- () die Zuordnung der umliegenden ehemals volkseigenen Grundstücke fortgeschrieben (ergänzende Bodenneuordnung)
- () die Grundstücksgrenzen in Übereinstimmung mit der Bebauung gebracht (komplexe Bodenneuordnung)

und somit beleihungsfähige Grundstücke geschaffen werden.

Sonderungsbehörde ist _____. Der Entwurf des Sonderungsplanes sowie die zu seiner Aufstellung verwandten Unterlagen liegen vom _____ bis _____ in den Diensträumen des / der _____ während der Öffnungszeiten zur Einsicht aus. Die Öffnungszeiten sind wie folgt geregelt:

+ Zutreffendes ankreuzen.

Einsichtnahmen außerhalb der Öffnungszeiten sind nach telefonischer Absprache möglich

Alle Planbetroffenen können innerhalb eines Monats nach dieser Bekanntmachung den Entwurf für den Sonderungsplan sowie seine Unterlagen einsehen und Einwände gegen die getroffenen Feststellungen zu den dinglichen Rechtsverhältnissen erheben. Planbetroffene sind die Eigentümer der betroffenen Grundstücke, die Inhaber von dinglichen Nutzungsrechten, von Gebäudeeigentum und Anspruchsberechtigte nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz sind.

Das gleiche gilt für die Anmelder von Rückübertragungsansprüchen nach dem Vermögensgesetz oder aus Restitution (§ 11 Abs. 1 des Vermögenszuordnungsgesetzes) und für die Inhaber beschränkter dinglicher Rechte an den betroffenen Grundstücken oder Rechten an diesen Grundstücken.

Die Einwände sind bei der oben bezeichneten Sonderungsbehörde unter der o.g. Anschrift schriftlich oder zur Niederschrift zu erheben.

Im Auftrag

Anlage 4

(Sonderungsbehörde)

An

Bodensonderungsverfahren
Sonderungsplan Nr. _____ / _____

Gemarkung
Flur Flurstück

hier: Anhörung

In o. a. Gebiet ist ein Verfahren nach dem Gesetz über die Sonderung unvermessener und überbauter Grundstücke nach der Karte (Bodensonderungsgesetz - BoSoG) vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182, 2215) durchgeführt worden.

Der Entwurf des Sonderungsplanes sowie die zu seiner Aufstellung verwandten Unterlagen liegen vom bis in den Diensträumen des /der zur Einsicht aus.

Gemäß § 8 Abs. 4 Satz 6 BoSoG gebe ich Ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum Datum einsetzen].

Im Auftrag

(Sonderungsbehörde)

Einschreiben

Frau/Herrn

Verfahren nach dem Bodensonderungsgesetz - BoSoG - Sonderungsplan Nr. _____/____

Sehr geehrte(r) Frau/Herr _____,

in der Gemeinde _____, Gemarkung _____, Flur
_____ Flurstück _____ ist ein Verfahren nach dem Gesetz über die
Sonderung unvermessener und überbauter Grundstücke nach der Karte
(Bodensonderungsgesetz - BoSoG) vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182, 2215) eingelei-
tet worden.

Sonderungsbehörde ist _____ Der
Entwurf des Sonderungsplanes sowie die zu seiner Aufstellung verwandten Unterlagen liegen
bei _____ /beim

_____ in der Zeit vom _____
bis _____ zur Einsicht aus. Die Öffnungszeiten sind wie folgt geregelt:

Einsichtnahmen außerhalb der Öffnungszeiten sind nach telefonischer Absprache möglich.

Gemäß § 8 Abs. 5 BoSoG bitte ich Sie, Gelegenheit zur Einsichtnahme zu nehmen und weise
darauf hin, daß Sie innerhalb eines Monats nach Zugang dieser Nachricht Einwände gegen die
getroffenen Feststellungen zu den dinglichen Rechtsverhältnissen erheben können. Die Ein-
wände sind bei der oben bezeichneten Sonderungsbehörde unter der o. g. Anschrift schriftlich
oder zur Niederschrift zu erheben.

Anlage 6

(Sonderungsbehörde)

An die Gemeinde

Bodensonderungsverfahren
Sonderungsplan Nr. _____ / _____

Gemarkung
Flur, Flurstück

In o. a. Gebiet ist ein Verfahren nach dem Gesetz über die Sonderung unvermessener und überbauter Grundstücke nach der Karte (Bodensonderungsgesetz - BoSoG) vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182, 2215) durchgeführt worden.

Der Entwurf des Sonderungsplanes sowie die zu seiner Aufstellung verwandten Unterlagen haben gemäß § 8 Abs. 4 BoSoG in der Zeit vom bis in den Diensträumen des

.....
zur Einsicht ausgelegen. Sie wurden als Gemeinde angehört.

Gemäß § 9 Abs. 2 BoSoG soll nunmehr der Sonderungsbescheid durch Auslegung in der Sonderungsbehörde bekannt gegeben werden. Dazu muß die Auslegung öffentlich bekannt gemacht werden. Ich bitte daher, den aus der Anlage ersichtlichen Text nebst der beigefügten Karte an Ihrer Bekanntmachungstafel auszuhängen und im dortigen Amtsblatt abzudrucken oder in der bei Ihnen für öffentliche Bekanntmachungen sonst vorgesehenen Art und Weise öffentlich bekannt zu machen..

Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie mir mitteilen würden, wann der Aushang und der Abdruck erfolgt sind.

Im Auftrag

(Sonderungsbehörde)

Sonderungsbescheid

in dem Verfahren nach dem Bodensonderungsgesetz

Sonderungsplan Nr. _____ / _____

Auf Grund der Ergebnisse des o. a. Sonderungsverfahrens nach § 1 Nr. [zutreffende Nr. einsetzen] des Bodensonderungsgesetzes (BoSoG) wird folgendes

angeordnet:

1. Der anliegende Sonderungsplan, der Teil dieses Bescheides ist, wird verbindlich festgestellt.
2. Die Grundstücke im Plangebiet haben den aus dem anliegenden Sonderungsplan ersichtlichen Umfang.
3. Eigentümer der in dem Sonderungsplan bezeichneten Grundstücke sind die in der Grundstücksliste angegebenen Personen oder Stellen.*
4. Die aus dem Lastenverzeichnis ersichtlichen beschränkten dinglichen Rechte werden aufgehoben, geändert oder zugunsten der darin bezeichneten Personen oder Stellen neu begründet.**
5. Beschränkte dingliche Rechte werden aufgehoben.***
6. Den in der anliegenden Entschädigungsliste bezeichneten Berechtigten werden die darin aufgeführten Entschädigungen gezahlt, soweit nicht Hinterlegung angeordnet ist.****
7. Den in der anliegenden Ausgleichsliste bezeichneten Begünstigten wird aufgegeben, die Ihnen zugewiesenen Ausgleichsbeträge innerhalb von 2 Wochen auf das Konto der Sonderbehörde [Kontoangaben einsetzen] zu zahlen.*****
8. Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz bestehen mit dem Eintritt der Bestandskraft dieses Bescheids nicht mehr.*****

Begründung:

In der Gemeinde _____, Gemarkung _____, Flur _____, Flurstück _____ ist ein Verfahren nach dem Gesetz über die Sonderung unvermessener und überbauter Grundstücke nach der Karte

* Gilt nur für ergänzende oder komplexe Bodenneuordnung sowie in den Fällen des § 11 Abs. 2 SPV.

** Gilt nur für ergänzende oder komplexe Bodenneuordnung und nur, wenn der Bescheid ein Lastenverzeichnis enthält; dazu § 4 Abs. 3 SPV.

*** Gilt nur für ergänzende oder komplexe Bodenneuordnung und nur, wenn kein Lastenverzeichnis anzulegen ist; dazu § 4 Abs. 3 SPV.

**** Gilt nur für ergänzende oder komplexe Bodenneuordnung.

***** Gilt nur für ergänzende oder komplexe Bodenneuordnung sowie in den Fällen des § 11 Abs. 2 SPV.

(Bodensonderungsgesetz - BoSoG) vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182), durchgeführt worden. Nach dem Ergebnis der Ermittlungen stellen sich die Grenzen der Grundstücke im Plangebiet wie aus dem anliegenden Sonderungsplan ersichtlich dar.

[Entweder:] Mit diesem Sonderungsplan haben sich sämtliche Beteiligten einverstanden erklärt.

[Oder:] Die Festlegungen des anliegenden Sonderungsplans werden in folgenden Punkten seitens der Beteiligten angegriffen. [Im einzelnen darlegen]. Diesen Einwänden war aus folgenden Erwägungen nicht zu folgen. [Argumente einsetzen]. [Ggf.:] Der Einwand des Beteiligten ... war aufzugreifen.

Hinweis zum Erlaß dieses Bescheides

Dieser Bescheid wird gemäß § 9 Abs. 2 BoSoG durch Auslegung in den Diensträumen der Sonderungsbehörde bekannt gegeben. Er gilt nach Ablauf der Auslegungsfrist als zugestellt (§ 9 Abs. 2 Satz 5 BoSoG).

Der Sonderungsbescheid liegt in der Zeit vom bis in den
Diensträumen des /
der.....
..... während der Öffnungszeiten zur Einsicht
aus. Die Öffnungszeiten sind wie folgt geregelt:

.....
.....
.....

Einsichtnahmen außerhalb der Öffnungszeiten sind nach telefonischer Absprache möglich.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Sonderungsbescheid kann innerhalb eines Monats nach Ablauf der Auslegungsfrist Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei der o. a. Sonderungsbehörde unter der o. a. Anschrift schriftlich oder mündlich zur Niederschrift einzulegen. Falls die Frist durch das Verschulden eines von dem Widerspruchsführer Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dessen Verschulden dem Planbetroffenen zugerechnet werden.

Im Auftrag

Hinweis:

Der in dem obigen Bescheidmuster vorgesehene Bekanntgabe darüber, wo und wann in den Sonderungsbescheid Einsicht genommen werden kann, ist nach § 9 Abs. 2 Satz 4 BoSoG ein Kartenausschnitt im Maßstab 1:10.000 beizufügen, der erkennen läßt, wo das Sonderungsgebiet liegt.

Anlage 8

(Diese Anlage entspricht Nr. 1 der Anlage zu den Hinweisen der Bundesministerien für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und der Finanzen „Vollzugsfragen der Vermögenszuordnung im kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau“ in Infodienst Kommunal Nr. 96 vom 7. Oktober 1994)

Der Zuordnungsplan besteht aus Bestandskarte und Bestandsverzeichnis sowie aus Zuordnungskarte und Zuordnungsliste, die die neuen Eigentumsverhältnisse angeben sollen.

Die Bestandskarte enthält:

- die Umringsgrenze des Zuordnungsplangebietes, die nach den Vorschriften des Landesrechts über Katastervermessung vermessungstechnisch bestimmt ist. Abweichend davon reicht es aus, wenn die Umringsgrenze aus den Grenzen von Flurstücken nach ihrer Darstellung in der Liegenschaftskarte gebildet wird;
- die von der Zuordnung erfaßten bestehenden Flur- bzw. Grundstücke innerhalb der Umringsgrenze;
- die für die Bestimmung der neuen Flur- bzw. Grundstücksgrenzen erforderlichen topographischen Gegebenheiten.

Das Bestandsverzeichnis enthält:

- die kataster- und grundbuchmäßigen Bezeichnungen der Flur- bzw. Grundstücke vor Zuordnung;
- die aus dem Grundbuch ersichtlichen oder beim Grundbuchamt sonst bekannten Eigentümer sowie Inhaber von Nutzungsrechten der Flur- bzw. Grundstücke vor Zuordnung; § 1 Abs. 3 SachenRBerG ist zu beachten;
- die vor Zuordnung bestehenden dinglichen Rechte und Belastungen an den Flur- bzw. Grundstücken.

Die Zuordnungskarte enthält:

- die gleiche Umringsgrenze wie die Bestandskarte;
- die grafische, d. h. ohne Vermessung in die Karte eingetragene Darstellung der neuen Flur- bzw. Grundstücksgrenzen und die Lagebezeichnungen entsprechend der vorzunehmenden Vermögenszuordnung bzw. der beantragten Vermögensübertragung (z. B. von Kommunen auf kommunaleigene Wohnungsgesellschaften);
- bei Anwendung des § 11 BoSoG soweit zutreffend die Festlegung von Grundstücksgrenzen für die ergänzende Bodenneuordnung.

Die Zuordnungsliste enthält:

- die kataster- und grundbuchmäßigen Bezeichnungen der Flur- bzw. Grundstücke nach Zuordnung (Lagebezeichnung, Nutzungsart, Flächengröße der Flur- bzw. Grundstücke. Soweit Flächengrößen grafisch ermittelt wurden, ist darauf hinzuweisen.

- die Eigentümer der neu gebildeten Grundstücke;
- die zu löschenden, die auf neue Grundstücke zu übertragenden und die neu einzutragenden Rechte.

Bestandskarte und Zuordnungskarte können - soweit dies nach landesrechtlichen Vorschriften möglich ist - auch in einer Karte dargestellt werden. Bestandsverzeichnis und Zuordnungsliste können ebenfalls in geeigneter Weise auf **einem** Blatt geführt werden.

17.10.97**Beschluß**
des Bundesrates

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Bodensonderung
(Bodensonderungsvorschrift - VwVBoSoG)

Der Bundesrat hat in seiner 717. Sitzung am 17. Oktober 1997 beschlossen, der allgemeinen Verwaltungsvorschrift gemäß Artikel 84 Abs. 2 des Grundgesetzes nach Maßgabe folgender Änderungen zuzustimmen:

1. Zu Nummer 2 Satz 1 VwVBoSoG

Nummer 2 Satz 1 ist wie folgt zu fassen:

"Das Bodensonderungsgesetz und die Sonderungsplanverordnung ergänzen in ihrem Anwendungsbereich das Vermessungs- und Katasterrecht."

Begründung:

Das Vermessungs- und Katasterrecht der Länder kann vom Bodensonderungsgesetz und der Sonderungsplanverordnung wegen der unterschiedlichen Gesetzgebungskompetenz nicht berührt werden. Mit diesen Bundesvorschriften dürfen zwar Regelungen zum amtlichen Verzeichnis der Grundstücke, nicht aber direkt zum Liegenschaftskataster getroffen werden.

2. Zu Nummer 2 Satz 2 und 3 VwVBoSoG

Nummer 2 Satz 2 und 3 sind wie folgt zu fassen:

"Die nach diesen Vorschriften gebildeten Flurstücke sollen alsbald der Katasterbehörde mitgeteilt werden (§ 9 Abs. 2 Satz 3 SPV). Ihre weitere vermessungs- und katasterrechtliche Behandlung unterliegt dem Vermessungs- und Katasterrecht der Länder."

Begründung:

Das Vermessungs- und Katasterrecht der Länder kann vom Bodensonderungsgesetz und der Sonderungsplanverordnung wegen der unterschiedlichen Gesetzgebungskompetenz nicht berührt werden. Mit diesen Bundesvorschriften dürfen zwar Regelungen zum amtlichen Verzeichnis der Grundstücke, nicht aber direkt zum Liegenschaftskataster getroffen werden. Auch der Zeitpunkt der Übernahme in das Liegenschaftskataster liegt in der Entscheidungsgewalt der Katasterbehörde. Dies wird in § 9 Abs. 2 Satz 3 SPV folgerichtig berücksichtigt. Somit ist kein Raum für die mit der Verwaltungsvorschrift gewollten Forderung nach einer beschleunigten Übernahme gegeben.

3. Zu Nummer 3.2 Satz 2 VwVBoSoG

Nummer 3.2 Satz 2 ist wie folgt zu fassen:

"Die Möglichkeit, die Vorbereitung der Entscheidung Personen oder Stellen zu übertragen, die nach landesrechtlichen Vorschriften zur Ausführung von Liegenschaftsvermessungen befugt sind, soll zur Beschleunigung des Verfahrens genutzt werden."

Begründung:

Die Fassung der Vorlage käme einer generellen Aufgabenzuweisung an einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gleich. Dies ist nicht mit § 8 Abs. 1 BoSoG vereinbar, wonach die Übertragung (sinnvollerweise) nur optional möglich ist. Obwohl eine Übertragung der Vorbereitung der Entscheidung an einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur für die Sonderungsbehörde entlastend wirkt, führt sie nicht in jedem Falle zu der damit beabsichtigten Beschleunigung, wenn z.B. bei Verfahren kleinen Umfangs die Vorbereitung der Entscheidung kurzerhand von der Sonderungsbehörde geleistet werden kann und die Übertragung zusätzlichen Organisationsaufwand bedeutet.

4. Zu Nummer 4.5 Satz 6 und 7 VwVBoSoG

In Nummer 4.5 sind die Sätze 6 und 7 zu streichen.

Begründung:

In Nummer 4.5 Satz 6 wird die Empfehlung ausgesprochen, daß eine Gewährleistung der Interessenvertretung für unbekannte Anmelder am ehesten zu erreichen wäre, wenn ein Mitarbeiter des örtlichen Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen zum Vertreter bestellt wird.

Dies widerspricht dem wesentlichen Inhalt der von diesen Mitarbeitern nach dem Vermögensgesetz wahrzunehmenden Aufgaben. Die Mitarbeiter der Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen sind zuständig, über den vermögensrechtlichen Antrag selbst zu entscheiden, und müssen so gegebenenfalls gegen die ureigensten Interessen eines Antragstellers vermögensrechtliche Entscheidungen - z.B. über das Vorliegen von Ausschlußtatbeständen - treffen. Dies ist für die hier anstehenden Fälle die zentrale Fragestellung, die auch die vermögensrechtlich zu treffende Entscheidung bindet bzw. präjudiziert. Die Mitarbeiter der Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen werden dadurch in unverhältnismäßiger Weise in Konfliktsituationen gebracht, die von dem gesetzlichen Auftrag eindeutig abweichen, diesem sogar widersprechen.

Zudem enthält die Übertragung von Vertreteraufgaben gemäß § 8 Abs. 5 Satz 3 BoSoG nur den grundsätzlichen Verweis auf nach Artikel 233 § 2 Abs. 3 EGBGB zu bestellende Vertreter. In den Fällen, in denen vermögensrechtliche Anträge zwar vorliegen, die Antragsteller aber zwischenzeitlich unbekannten Aufenthalts sind oder aber verstorben sind und deren Erben noch nicht bekannt sind, richtet sich die Vertreterbestellung vielmehr nach den Grundsätzen der Abwesenheits- bzw. Nachlaßpflegschaft.

Satz 7 enthält eine Erläuterung zu Satz 6 und wird durch dessen Streichung überflüssig. Satz 7 ist dementsprechend ebenfalls zu streichen.

5. Zu Nummer 5 VwVBoSoG

Nummer 5 ist wie folgt zu fassen:

"5. Kennzeichnung des Plangebietes

Die Katasterbehörde sollte bei Auszügen und Auskünften aus dem Liegenschaftskataster Hinweise auf anhängige Bodensonderungsverfahren geben. Dazu ist das Plangebiet im Liegenschaftskataster zu kennzeichnen."

Begründung:

Satz 1 der geänderten Fassung soll das mit der Kennzeichnung verfolgte Ziel, nämlich Information an den Benutzer des Liegenschaftskatasters als Achtungshinweis, herausstellen. Im übrigen muß die Form der Kennzeichnung für beide Nachweise des Liegenschaftskatasters (Liegenschaftsbuch und Liegenschaftskarte) sichergestellt werden.

6. Zu Nummer 10.3 Abs. 1 Satz 2 und 3 VwVBoSoG

Nummer 10.3 Abs. 1 ist wie folgt zu ändern:

- a) In Satz 2 sind nach dem Wort "Liegenschaftskatasters" die Wörter "als amtliches Verzeichnis der Grundstücke im Sinne von § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung" einzufügen.
- b) In Satz 3 ist der Klammerzusatz wie folgt zu fassen:
" (§ 20 Abs. 2 BoSoG i.V. mit § 10 SPV) "

Begründung zu a):

In Satz 2 kann nur die Verbindung von Liegenschaftskataster und Grundbuch angesprochen werden, nicht jedoch die vom Eigentum unabhängigen sonstigen Festlegungen des Liegenschaftskatasters.

Begründung zu b):

Nach § 10 SPV soll die in § 20 BoSoG beschriebene Fortschreibung des Sonderungsplans nach den Vorschriften des Landesrechts erfolgen, die für die Fortschreibung des Liegenschaftskatasters gelten. Dies soll durch die o.g. Änderung klargestellt werden.

7. Zu Nummer 10.4 - neu - VwVBoSoG

Der Nummer 10 ist folgende Unternummer 10.4 anzufügen:

- "10.4 Über die bestandskräftigen Entscheidungen der Sonderungsbehörden ist das jeweils zuständige Amt zur Regelung offener Vermögensfragen, in dessen Bezirk das Plangebiet liegt und bei dem ein vermögensrechtlicher Antrag vorliegt, unverzüglich zu unterrichten."

Begründung:

Weder das Bodensonderungsgesetz noch die allgemeine Verwaltungsvorschrift enthalten bisher die gesicherte Unterrichtung der Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen über in den Verfahren zu ergänzenden oder komplexen Bodenneuordnung festgestellten Voraussetzungen nach § 13 Abs. 4 BoSoG. Eine Unterrichtung der Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen über bestandskräftige Entscheidungen der Bodensonderungsbehörden ist aber deshalb erforderlich, weil nach § 13 Abs. 1 Satz 1 BoSoG die Grundstücke im Sonderungsgebiet mit Bestandskraft des Sonderungsbescheids den im Sonderungsplan bezeichneten Umfang haben. Eine Rückübertragung der neu gebildeten Grundstücke ist - wie sich aus § 13 Abs. 4 Satz 1 BoSoG ergibt - grundsätzlich auch nach Eintritt der Bestandskraft möglich. Rückübertragungsbescheid und Eintragungsersuchen des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen müssen jedoch nach § 34 Abs. 1 und 2 VermG dem Sonderungsplan entsprechen.

Die unter Nummer 4 der Verwaltungsvorschrift enthaltenen Erläuterungen sehen lediglich die Bereitstellung von Unterlagen und die Einbindung in die Verfahrensplanungen vor. Angesichts der Bedeutung und Wirkung der gemäß § 13 Abs. 4 BoSoG festgestellten Voraussetzungen für die vermögensrechtlichen Entscheidungen ist der hier vorgeschlagene, gesonderte Hinweis erforderlich.

8. Zu Anlage 2 (Muster) i.V.m. Nummer 8.2 Satz 2 VwVBoSoG

Die zweite Seite des Musters in Anlage 2 (Seite 18 der Vorlage) "Protokoll zum Verfahren nach dem Bodensonderungsgesetz Sonderungsplan Nr. -/-" wird durch die beigelegte Seite ersetzt.

Begründung:

Zur Beschreibung der Lage neuer Grenzen ist die in der Verwaltungsvorschrift ausgewiesene Zeichenerklärung im Detail unzureichend und erfüllt dadurch nicht die bundesweit einheitlich von den Ländern vorgegebenen Mindestanforderungen. Für die Übernahme der neuen Grenzen in das Liegenschaftskataster ist daher eine Anpassung der Zeichenerklärung an die für das Liegenschaftskataster maßgeblichen Vorschriften unumgänglich.

Skizze (unmaßstäblich):

Zeichenerklärung

Im Original der Skizze sind vor dargestellte Angaben mit einem Pfeil (→) gekennzeichnet.

1 Flurstücksgrenzen

 vorgesehene
sonstige
UH
Untertrennte Hofräume und
Hausgärten

2 Gebäude

 im Liegenschaftskataster
nachgewiesen (WHs = Wohnhaus)

3 Grenzmarken und Grenzpunkte

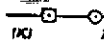
 Grenzsteine
 Die Art der Grenzmarke ist durch
Buchstabenzusatz gekennzeichnet:
B: Bolzen; R: Rohr; N: Nagel;
F: Flasche; Pf: Pfahl; M: Meißel-
zeichen; mK: Grenzmarke mit Kappe

Topographische Begrenzungslinie

$\frac{1,5}{B}$  $\frac{R}{0,5}$

Bei Grenzmarken, die nicht boden-
gleich gesetzt sind, wird ihre Höhe
oder Tiefe angegeben.

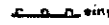
z.B. $\frac{1,5}{B}$ bzw. $\frac{R}{0,5}$

 Kunststoffmarken

Kunststoffmarken

— nicht abgemerkter Grenzpunkt

4 Grenzeinrichtungen

Grenzhecke
 einseitig  gemeinschaftlich

Grenzzeun
 einseitig  gemeinschaftlich

Grenzmauer (mit Mauerstärke)
 einseitig  gemeinschaftlich

 zwei für sich stehende Grenzmauern

5 Hinweise zur Festlegung von Flurstücksgrenzen

 parallele Flurstücksgrenzen

 geradliniger Grenzverlauf

 rechtwinkliger Grenzverlauf

 Zugehörigkeitslinien

6 Grenzen des Liegenschaftskatasters

----- Flurstücksgrenze

----- Gemarkung