

Tagungsbeitrag zu:  
Vortrags- und Exkursionstagung zur Bodenschätzung  
AG Bodenschätzung und Bodenbewertung  
der Deutschen Bodenkundlichen Gesellschaft,  
07.–09.09.2010 im Kloster St. Marienthal  
bei Ostritz/Oberlausitz  
Berichte der DBG (nicht begutachtete online Publikation),  
<http://www.dbges.de>

## **Flurbereinigung – Ein Vorgang, vier Verwaltungen** Dr. Christian Petzold<sup>1</sup>

### **Einleitung**

Bedingt durch die Umstellung des Liegenschaftskatasters auf das Verfahren ALKIS (Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem) und das neue Lagebezugs- und Abbildungssystem ETRS 89 / UTM wurden viele Katastervorschriften des Landes NRW angepasst. Diese Anpassungen sind nicht ohne Folgen für Bereiche, die Verbindungen zum Liegenschaftskataster haben. Dies sind insbesondere die Flurbereinigungs- und Grundbuchverwaltung. Für die Arbeiten im Bereich der Bodenschätzung ist darüber hinaus auch die Finanzverwaltung durch diese Maßnahmen betroffen.

Unter Federführung des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz diskutierten Vertreter des oben genannten Ministeriums mit Vertretern des Innen-, Justiz- und Finanzministeriums die Auswirkungen der neuen Rechtslage auf das gemeinsame Vorgehen bei der Flurbereinigung. In dieser Diskussion wurde Einvernehmen darüber erzielt, dass ein gemeinsamer neuer Erlass erarbeitet wird, der alle alten bilateralen Erlasse ersetzt. Nach den Vorstellungen der Expertenrunde sollte dieser Erlass entsprechend dem zeitlichen Ablauf der Arbeitsschritte bei der Flurbereinigung gegliedert werden.

### **Erlassentwurf**

Da der Erlass derzeit noch nicht veröffentlicht ist, können hier keine Details vorgestellt werden. Eingangs werden allgemein der Geltungsbereich, die Kosten- und Abgabe-

freiheit, die vermessungstechnischen Aufgaben, sowie die steuerlichen Grundsätze geregelt. Es wird klar herausgestellt, welche Vorgänge grunderwerbsteuerpflichtig sind und welche Übertragungen nicht der Grunderwerbsteuer unterliegen.

Im Weiteren wird die Datenbereitstellung der Katasterverwaltung vor Anordnung eines Bodenordnungsverfahrens geregelt.

Die Zusammenarbeit nach Anordnung des Bodenordnungsverfahrens regelt den zeitlichen Ablauf der einzelnen Maßnahmen von Flurbereinigungsbehörde, Kataster-, Finanz- und Grundbuchverwaltung. Die Mitwirkung der Finanzverwaltung für die Wertermittlung bei der Flurbereinigung wird noch gesondert dargestellt. Mit dem in der Ausführungsanordnung benannten Zeitpunkt tritt der neue Rechtszustand ein. Bevor das Grundbuch berichtigt werden kann, hat die Finanzverwaltung die Unbedenklichkeitsbescheinigungen gemäß Grunderwerbsteuergesetz zu erstellen. Zusammen mit den neuen Katasterunterlagen legt die Flurbereinigungsbehörde diese dem Amtsgericht zur Berichtigung des Grundbuches vor. Die Information über die Schlussfeststellung beendet die Flurbereinigung und Übergangs- und Schlussvorschriften runden den Erlassentwurf ab.

### **Durchführung des Wertermittlungsverfahrens**

Die Vertreter der Flurbereinigungsbehörde und der Finanzverwaltung waren sich einig, bei der Wertermittlung im Rahmen der Amtshilfe eng zusammen zu arbeiten. Der Regelfall soll die weitgehende Unterstützung der Flurbereinigungsbehörde durch die Finanzverwaltung sein, da die Anwendung der Bodenschätzung zu den Kernaufgaben der Finanzverwaltung zählt. Um die Bodenschätzung bei optimalen Bodenverhältnissen durchführen zu können, sind im Vorfeld Abstimmungen über folgende Punkte erforderlich:

- Verwendbarkeit der vorliegenden Bodenschätzung,
- die Mitwirkung bei der Aufstellung des Wertermittlungsrahmens,

<sup>1</sup> Dr. Christian Petzold  
Finanzamt Leverkusen  
Haus - Vorster - Straße 12  
51379 Leverkusen

- die Feststellung der Musterlöcher des Wertermittlungsrahmens,
- die örtliche Durchführung der Wertermittlung (Nachschätzung),
- die Vorstellung der Ergebnisse der Wertermittlung im Wertabschlussstermin und
- die Mitwirkung bei der Behebung von Einwendungen.

Diesem Ablauf liegen die Erfahrungen aus verschiedenen Flurbereinigungsverfahren zu Grunde, über die anlässlich der Vortrags- und Exkursionstagung zur Bodenschätzung in Weimar 2008 berichtet wurde. Auch durch die zuständigen Flurbereinigungsbehörden selbst, werden oft unterschiedliche Schwerpunkte im Rahmen der Zusammenarbeit vorgeschlagen.

Der Mindestumfang der Beteiligung der Finanzverwaltung erstreckt sich jedoch auf die Teilnahme an den Terminen

- zur Einleitung der Wertermittlung,
- zur Festlegung der Musterlöcher für die Klassen des Wertermittlungsrahmens und
- zur Vorstellung der Ergebnisse der Wertermittlung im Wertabschlussstermin.

Da im Regelfall die Wertermittlung durch die Finanzverwaltung erfolgt, findet künftig die Nachschätzung nach § 11 BodSchätzG vor den eigentlichen Maßnahmen der Flurbereinigung statt. Dies hat zur Folge, dass die Schätzungsbücher und -karten nach § 10 BodSchätzG zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend bearbeitet werden können. Aus den Feldkarten leitet die Flurbereinigung oder der ALS – Bezirk die Wertermittlungskarte ab, die dem Vorstand der Teilnehmergemeinschaft zum Wertabschlussstermin bekannt gegeben wird. Die Beteiligten können die Ergebnisse der Wertermittlung später aus den Einlagenachweisen erkennen. Übernimmt die Finanzverwaltung die Wertermittlung, so muss sie aus meiner

Sicht auch bei der Behebung der Einwendungen mitwirken.

### **Information für die Bodenschätzung**

Die Flurbereinigungsbehörde übersendet der Finanzverwaltung nach Bekanntgabe des Bodenordnungsplanes nach § 59 FlurbG eine Ausfertigung der Zuteilungskarte in analoger Form, oder in einem geeignetem Datenformat. Angestrebt wird für die Zukunft der Datenaustausch über die Normbasierte – Austausch - Schnittstelle (NAS) im System ALKIS. Da die Zuteilungskarte in der Regel keine Änderungen in den Bereichen Wege und Gewässer erfährt, kann diese Karte als Grundlage zur Anfertigung der Schätzungskarte nach § 10 BodSchätzG genommen werden. Sollten einzelne Flurstücksgrenzen noch nicht endgültig festgestellt sein, so könnten zwar erneut Spleißflächen entstehen, jedoch hat ihre Beseitigung für die Katasterverwaltung nicht mehr den Stellenwert wie früher. Da die Ertragsmeßzahl (EMZ) heute anlassbezogen ermittelt wird, ist kein manueller Rechenvorgang in der Katasterverwaltung mehr erforderlich.

Sollte die Wertermittlung durch einen Sachverständigen erfolgt sein, so hat jetzt eine komplette Nachschätzung durch das Finanzamt zu erfolgen.

Beide Arbeitsweisen sehen die Offenlegung der Schätzungskarten nach § 13 BodSchätzG vor. Mit Ablauf der entsprechenden Fristen werden die Schätzungskarten dem zuständigen Katasteramt zur Übernahme ins Kataster (§ 14 BodSchätzG) übersandt. Es ist vorgesehen, dass die Ergebnisse der Nachschätzung noch im laufenden Flurbereinigungsverfahren durch das Katasteramt übernommen werden. Das Kataster ist mit Abschluss der Flurbereinigung komplettiert und aktualisiert.

Früher erfolgte die Nachschätzung erst einige Jahre nach Abschluss der Flurbereinigung, so dass auch das Kataster lange Zeit nicht aktuell war.

## **Abschließende Würdigung**

Von dem neuen Zusammenarbeitserlass bei der Flurbereinigung versprechen sich alle beteiligten Behörden neben der erforderlichen Anpassung an das neue Recht:

- eine Verkürzung der Verwaltungsverfahren anlässlich von Flurbereinigungen,
- eine rationellere und kostengünstigere Arbeitserledigung,
- die Vermeidung von Doppelarbeit z.B. bei der Wertermittlung und
- die zeitnahe Einführung der neuen Rechtszustände in den Verwaltungsvorgängen der vier beteiligten Verwaltungen.