

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Während einer Flurbereinigung ein Grundstück kaufen: Den übernommenen Verfahrensstand vor der Preisentscheidung verstehen

Wie prüfe ich beim Grundstückskauf in einer laufenden Flurbereinigung, welche früheren Entscheidungen und Vereinbarungen ich übernehmen muss.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein ländliches Grundstück in Baden-Württemberg wird verkauft. Für das Gebiet läuft eine Flurneuordnung. Der Interessent findet eine frühere Bewertung ungünstig und möchte sie nach dem Kauf als neuer Eigentümer vollständig neu verhandeln. Gerade diese Annahme gehört vor der Preisentscheidung geprüft: Ein Eigentümerwechsel beginnt das behördliche Verfahren nicht automatisch von vorn.

Beschaffe den bisherigen Vorgang, nicht nur die aktuelle Karte

Unsere redaktionelle Empfehlung: Bitte um eindeutige Grundstücksbezeichnung, Verfahrensbezeichnung und die hierzu vorhandenen Bescheide, Erklärungen sowie Vereinbarungen. Lass der zuständigen Stelle den vorgesehenen Erwerb und deinen konkreten Informationsbedarf erläutern. Eine aktuelle Karte kann wichtig sein, beschreibt aber nicht allein, was im Verfahren bereits entschieden oder erklärt wurde.

Die amtliche FAQ des LGL Baden-Württemberg erläutert, dass die Flurneuordnung einen Grundstückskauf nicht schon als solche verhindert. Zugleich weist sie ausdrücklich auf die Übernahme bereits getroffener Behördenentscheidungen und Vereinbarungen der Rechtsvorgänger hin. [\[BW\]](#) Der erste Satz wird deshalb nicht als Zusage eines in jeder Hinsicht voraussetzungslosen Erwerbs verwendet.

Prüfe die Wirkung des bisherigen Verfahrens auf dich

§15 FlurbG bestimmt, dass ein Grundstückserwerber das bis zu seiner Grundbucheintragung oder bis zur Anmeldung des Erwerbs durchgeführte Verfahren gegen sich gelten lassen muss. Die Regel erfasst entsprechend auch den Erwerb eines beteiligungsbegründenden Rechts. [\[VERFAHREN\]](#)

Lass deshalb vor einer Bindung erklären, welche konkreten Verfahrensschritte bereits stattgefunden haben und wie der Erwerb der zuständigen Stelle angezeigt beziehungsweise angemeldet werden soll. Der Artikel setzt keinen bestimmten Kaufvertragstag mit einer wirksamen Anmeldung gleich. Er behauptet ebenso wenig, jeder frühere Vorgang sei unanfechtbar oder jeder noch offene Einwand bereits ausgeschlossen. Genau diese Einordnung braucht die wirklichen Unterlagen und gegebenenfalls zeitnahe Rechtsberatung.

Trenne eine neue Kaufidee von einer noch offenen Verfahrensfrage

Schreibe auf, welche Änderung du an einer Bewertung oder Vereinbarung erreichen möchtest und weshalb dein Kauf davon abhängt. Daneben steht der nachgewiesene Stand: Liegt überhaupt eine offene Entscheidung vor? Welche Position hatte die Verkaufsseite bisher vertreten? Gibt es eine dokumentierte Vereinbarung, die deiner Erwartung widerspricht?

Ein eigener höherer Preisansatz begründet noch keinen neuen Verfahrensbeginn. Eine Verkaufszusage, du könntest später alles selbst klären, wird deshalb nicht als bestätigtes Änderungsrecht geführt. Lass erklären, was noch beeinflusst werden kann und welches Ergebnis tatsächlich ungewiss bleibt. Aus einem offenen Punkt wird keine bereits verfügbare Verbesserung gerechnet.

Ordne alte Grundstücke und neue Rechte nachvollziehbar zu

§68 FlurbG regelt den Eintritt der Landabfindung an die Stelle der alten Grundstücke hinsichtlich bestimmter fortbestehender Rechte und Rechtsverhältnisse. Örtlich gebundene öffentliche Lasten behandelt er gesondert; bei mehreren unterschiedlich belasteten alten Grundstücken kann eine behördliche Zuordnung erforderlich sein. [\[RECHTE\]](#)

Für die Vertragserrichtung müssen daher die passenden alten und neuen Bezeichnungen sowie maßgeblichen Rechtspositionen nachvollziehbar verbunden werden. Dieser Beitrag bestätigt keine lastenfreie Abfindung und keinen bestimmten späteren Zuschnitt. Eine angekündigte Verbesserung bleibt vom belegten Rechtserwerb unterscheidbar.

Fiktiver Fall: Der Kaufpreis setzt einen erfolgreichen Neustart voraus

Ein Interessent akzeptiert zunächst einen höheren Kaufpreis, weil er nach dem Erwerb eine frühere Bewertung erneut durchsetzen möchte. Er kennt bisher nur die Verkaufsdarstellung. Vor der Bindung erhält seine Beratung die vorhandenen Verfahrensunterlagen und eine frühere Erklärung der Verkaufsseite.

Der Interessent lässt die übernommene Position und den tatsächlich noch offenen Spielraum prüfen. Er bewertet das Angebot anschließend anhand dieses Ergebnisses. Falls die Rechnung ausschließlich mit einer unbestätigten Änderung trägt, bleibt diese Voraussetzung offen. Das Beispiel behauptet keinen bestimmten Rechtsverlust; es zeigt, warum der Kauf einer bestehenden Verfahrensposition eine andere Preisgrundlage braucht als ein vermeintlicher unbelasteter Neubeginn.

Gib den geklärten Stand vollständig weiter

Vertragserrichtung, finanzierende Seite und eigene Nutzungsplanung erhalten denselben bestätigten Stand. Die zulässige Nutzung und ein etwaiges weiteres Erwerbsgenehmigungsrecht bleiben gesonderte Fragen. Der Beitrag betrifft den Erwerber und seinen Eintritt in eine laufende Flurbereinigung, mit amtlichem Verfahrensbeispiel Baden-Württemberg. Eine städtebauliche Umlegung nach BauGB und die Anpassung eines Landpachtverhältnisses werden in anderen Artikeln behandelt.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Grundstück und Verfahren

Trag Grundstücksbezeichnung, Gemarkung und die genaue Bezeichnung des laufenden Flurneuordnungsverfahrens ein.

02 / Zuständige Stelle

Notiere Behörde, Ansprechperson und Kontaktweg, bei der du den geplanten Erwerb und deinen Informationsbedarf vorbringst.

03 / Vorhandene Verfahrensunterlagen

Liste Bescheide, Erklärungen und Vereinbarungen der Verkaufsseite auf, die du erhalten hast, jeweils mit Datum.

04 / Bisheriger Verfahrensstand

Halte fest, welche Schritte bereits stattgefunden haben und welche Entscheidung laut Unterlagen noch offen ist.

05 / Dein Änderungswunsch

Beschreib, welche Bewertung oder Vereinbarung du ändern möchtest und warum dein Kaufpreis davon abhängt.

06 / Alte und neue Bezeichnungen

Ordne alte Flurstücke den vorgesehenen neuen Flächen und den bekannten Rechten oder Lasten zu.

07 / Anmeldung des Erwerbs

Notiere, wie und durch wen der Erwerb der zuständigen Stelle angezeigt werden soll, und den geplanten Termin.

08 / Nächster Schritt

Trag ein, wann du Beratung, Notariat und Finanzierung den geklärten Stand übergibst und wer das übernimmt.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[VERFAHREN] FlurbG §15 – Erwerb während des Verfahrens

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[RECHTE] FlurbG §68 – Rechtsverhältnisse der Landabfindung

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[BW] LGL Baden-Württemberg – Kaufen, Verkaufen, Vererben, Verschenken

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P04-0128-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.