Amt für Bodenmanagement Korbach
- F l u r b e r e i n i g u n g s b e h ö r d e -

HESSEN

Flurbereinigungsverfahren VF2121 Willingen-Neerdar Neerdarrenaturierung

Online-Konsultation
zur Erläuterung
der Ergebnisse der Wertermittlung
und zur Anhörung der Beteiligten
nach § 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

Gütesiegel Familienfreundlicher Arbeitgeber Land Hessen

innovativ.bodenständig.amtlich.
www.hvbg.hessen.de

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Flurbereinigung,

aufgrund der COVID-19-Pandemie findet diese Online-Konsultation anstelle des sonst üblichen Anhörungstermins statt.

Wir bitten dafür um Ihr Verständnis und legen Ihnen nahe, die folgenden Seiten aufmerksam zu lesen. Auftretende Fragen können jederzeit an die auf Seite 48 erwähnten Bezugspersonen gestellt werden.

Zu Anfang dieser Präsentation werden alle wichtigen verfahrensspezifischen Informationen präsentiert. Ab Seite 31 folgen detailliertere Informationen zur Wertermittlung und den zugehörigen rechtlichen Grundlagen.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr **Amt für Bodenmanagement Korbach**

Inhalt

- Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung (Seite 4)
- Auslegung (Seite 5)
- Allgemeine Informationen zum Verfahren (Seite 8)
- Grundsätze der Wertermittlung (Seite 13)
- Praktische Durchführung der Wertermittlung (Seite 15)
- Ergebnisse der Wertermittlung (Seite 18)
  - Karte, Wertermittlungsrahmen, Abschläge, Kapitalisierungsfaktor
- Beispiel einer Wertermittlung (Seite 23)
- Wie geht es weiter ? (Seite 28)
- Rechtsgrundlagen und Zweck der Wertermittlung (Seite 31)
- Ansprechpartner (Seite 48)

HESSEN

Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

- Nach § 5 Absatz 3 *Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)* sind die zur Teilnahme am Anhörungs-termin Berechtigten über die ersatzweise stattfindende Online-Konsultation nach § 73 Absatz 6 Satz 2 bis 4 *Hess. Verwaltungsverfahrensgesetz* (*HVwVfG)* zu benachrichtigen (eine Woche vorher ortsüblich bekanntzumachen).
- Dies erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung in den Städten und Gemeinden Willingen, Diemelsee, Korbach und Medebach, zusätzlich erfolgte eine persönliche Einladung mit Schreiben vom 24. November 2022.
- Mit dieser wurden der Nachweis des Alten Bestandes sowie der Wertermittlungsrahmen ebenfalls übersandt.

HESSEN

Auslegung

Die Auslegung der Wertermittlungsergebnisse erfolgt in

Willingen-Neerdar

Dorfgemeinschaftshaus
Neerdartalstraße 10
34508 Willingen

HESSEN

Auslegung

Die Auslegung der Wertermittlungsergebnisse erfolgt an den folgenden Tagen:

- ***Dienstag, 13. Dezember 2022***
  14:00 bis 20:00 Uhr

- ***Mittwoch, 14. Dezember 2022***
  10:00 bis 16:00 Uhr

Auslegung

- In den auf der vorhergehenden Seite genannten Zeiten stehen Mitarbeitende der Flurbereinigungsbehörde für Erläuterungen und Auskünfte zur Verfügung.
- **Wegen der Corona-Pandemie ist es notwendig, im Vorfeld einen Termin zu vereinbaren.**

  Terminvereinbarung bitte unter:

  0611/535 – 4412 E-Mail: Burkhard.Kuhaupt@hvbg.hessen.de

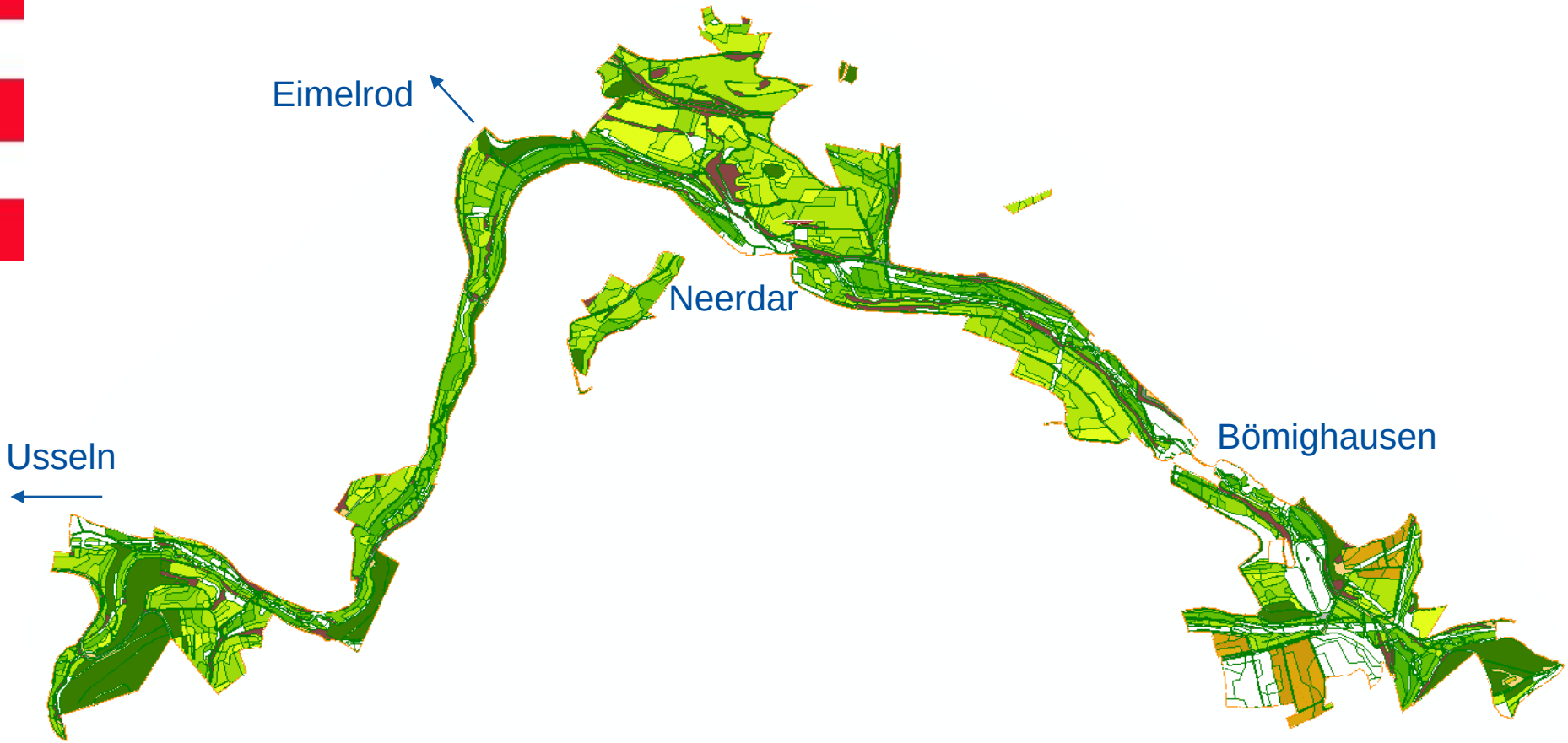
- Ab Seite 31 folgen Erklärungen zu einzelnen Begrifflichkeiten und der Wertermittlung im Allgemeinen.

HESSEN

Allgemeine Informationen zum Verfahren

- Kartenausschnitt des Verfahrensgebiets
- Verfahrensüberblick (Gebiet, Größe, etc.)
- Ziel und Stand der Flurbereinigung

Verfahrensgebiet der Flurbereinigung Willingen – Neerdar Neerdarrenaturierung VF2121



HESSEN

Verfahrensüberblick

Verfahrensgebiet:	Das Gebiet umfasst Teile der Gemarkungen Bömighausen, Deisfeld, Eimelrod, Neerdar, Usseln und Welleringhausen
Verfahrenszweck:	- Renaturierung der Neerdar - Ausbau ländlicher Infrastruktur - Agrarstrukturverbesserung
Verfahrensart:	Vereinfachte Flurbereinigung gemäß §86 FlurbG
Verfahrensgröße:	332 ha
Anzahl der Beteiligten:	ca. 130
Anzahl der Flurstücke:	589
Antragsteller:	Gemeinde Willingen

Ziel der Flurbereinigung

- Die Gemeinde Willingen bemüht sich seit Jahren um die Renaturierung der Fließgewässer. Für die Renaturierung der Neerdar liegt ein Renaturierungskonzept sowie der Bewilligungsbescheid vor. Zur Umsetzung des Renaturierungskonzeptes hat die Gemeinde Willingen ein vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren beantragt.
- Neben Maßnahmen zur Verbesserung der Durchgängigkeit des Gewässers für Fische und sonstige Kleinlebewesen ist zur Verbesserung der Gewässerstrukturgüte auch die Anlage umfangreicher Uferrandstreifen vorgesehen. Da meist nur Teilflächen bestehender Grundstücke benötigt werden, sind umfangreiche bodenordnende Maßnahmen zur Realisierung notwendig.
- In diesem Zusammenhang wird auch die Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Landwirtschaft und der ländlichen Infrastruktur sowie der allgemeinen Landentwicklung angestrebt.

HESSEN

Stand der Flurbereinigung

- Am ***01.11.2010*** stellte die Gemeinde Willingen den Antrag auf ein vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren.
- Die Aufklärungsversammlung für alle Beteiligten fand am ***25.04.2013*** statt.
- Die Einleitung des Verfahrens erfolgte durch Beschluss am ***10.05.2013*** durch das Amt für Bodenmanagement Korbach – Flurbereinigungsbehörde.
- Der Vorstand der Teilnehmergemeinschaft wurde am ***06.05.2014*** gewählt.
- Änderungsbeschlüsse 1-3 erfolgten am ***09.09.2015***, ***08.04.2019*** und am ***29.07.2019***.
- Die Genehmigung des Wege- und Gewässerplanes erfolgte zum ***17.11.2021***.

HESSEN

Grundsätze der Wertermittlung

- Die Grundlage für die Neuordnung des Grundbesitzes bildet der Tausch von Grundstücken. Um Grundstücke wertgleich tauschen zu können, ist eine objektive Ermittlung des Tauschwertes aller Flächen notwendig.

- Die Bewertung landwirtschaftlicher Grundstücke erfolgt i.d.R. nach dem Nutzen, die bebauter Grundstücke i.d.R. nach dem Verkehrswert.

HESSEN

Grundsätze der Wertermittlung

- Grundlage ist die amtliche Bodenschätzung.
- Je nach Bodenart, Zustandsstufe und Entstehungsart erhalten die Böden im Acker- bzw. Grünlandschätzungsrahmen Wertzahlen (Bodenzahlen, Grünlandgrundzahlen) in einer Spannen von 1 bis 100. Die Bodenzahl 100 kennzeichnet den Boden mit der besten Bodenqualität.
- Bodenzahlen werden in der Wertermittlung im Flurbereinigungs-verfahren zu Wertklassen zusammengefasst (Vereinfachung).
- Alle Wertklassen und die jeweiligen Nutzungsarten des Bodens sind im Wertermittlungsrahmen zusammengefasst (siehe Seite 19f).
- Jeder Wertklasse ist eine Wertverhältniszahl (WVZ) zugeordnet. Sie ist in Werteinheiten pro Hektar [WE/ha] angegeben (siehe Seite 19f).

HESSEN

Praktische Durchführung der Wertermittlung

Was ist bisher in der Wertermittlung geschehen?

Einleitungstermin: ***10.10.2016 und***

12.10.2016 (Ortstermin)

- Die Bodenschätzung wurde durch den **A**mtlichen **L**andwirtschaftlichen **S**achverständigen Karsten Steuber durchgeführt.

<u>Zweck:</u>

- Aufstellung eines vorläufigen Wertermittlungsrahmens
- Festlegung der Abschläge
- Vorläufiger Kapitalisierungsfaktor
- Überprüfung der Vergleichsstücke

HESSEN

Begutachtung von Vergleichsstücken:

(Vergleichsstücke stellen typische Bodenprofile der Gemarkungen dar)

HESSEN

Praktische Durchführung der Wertermittlung

Schlusstermin: ***08.11.2022***

(**A**mtlicher **L**andwirtschaftlicher **S**achverständiger: Karsten Steuber / Finanzamt Korbach-Frankenberg)

Endgültige Festlegungen:

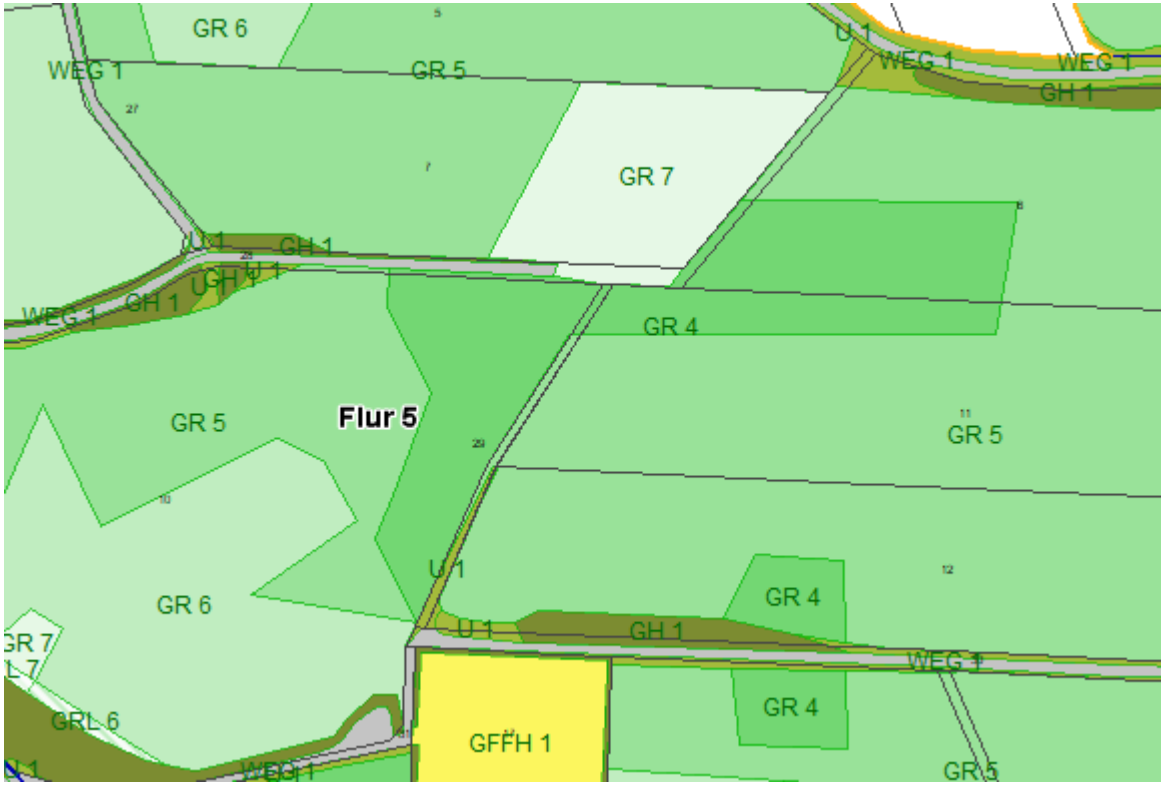
- Wertermittlungsrahmen
- Festlegung der Abschläge
- Kapitalisierungsfaktor
- Einstufung verschiedener Sonderflächen

HESSEN

Ergebnisse der Wertermittlung

Wertklassen

- GFFH1
- GH1
- U1
- WEG1
- GR1
- GR2
- GR3
- GR4
- GR5
- GR6
- GR7
- GRL1
- GRL2
- GRL3
- GRL4
- GRL5
- GRL6
- GRL7



Die komplette Übersichtskarte mit Darstellung der Ergebnisse der Wertermittlung ist über https://hvbg.hessen.de/VF2121 abrufbar.

HESSEN

Der Wertermittlungsrahmen

Teil I

Nutzungsmerkmal	Nutzungsart	Abk.	Kl.1	Kl.2	Kl.3	Kl.4	Kl.5	Kl.6	Kl.7
310	Acker	A	> 49	43 - 49	36 - 42	29 - 35	22 - 28	15 -21	8 - 14
		WVZ	146	133	121	110	100	90	81
		KAP	1,31 €	1,20 €	1,09 €	0,99 €	0,90 €	0,81 €	0,73 €
311	Acker Leitung	AL	> 49	43 - 49	36 - 42	29 - 35	22 - 28	15 -21	8 - 14
		WVZ	133	121	110	100	90	81	81
		KAP	1,20 €	1,09 €	0,99 €	0,90 €	0,81 €	0,73 €	0,73 €
312	Acker-Grünland	AGR	> 49	43 - 49	36 - 42	29 - 35	22 - 28	15 -21	8 - 14
		WVZ	146	133	121	110	100	90	81
		KAP	1,31 €	1,20 €	1,09 €	0,99 €	0,90 €	0,81 €	0,73 €
313	Acker-Grünland Leitung	AGRL	> 49	43 - 49	36 - 42	29 - 35	22 - 28	15 -21	8 - 14
		WVZ	133	121	110	100	90	81	81
		KAP	1,20 €	1,09 €	0,99 €	0,90 €	0,81 €	0,73 €	0,73 €
314	Grünland	GR	> 49	43 - 49	36 - 42	29 - 35	22 - 28	15 -21	8 - 14
		WVZ	146	133	121	110	100	90	81
		KAP	1,31 €	1,20 €	1,09 €	0,99 €	0,90 €	0,81 €	0,73 €
315	Grünland Leitung	GRL	> 49	43 - 49	36 - 42	29 - 35	22 - 28	15 -21	8 - 14
		WVZ	133	121	110	100	90	81	81
		KAP	1,20 €	1,09 €	0,99 €	0,90 €	0,81 €	0,73 €	0,73 €
318	Gartenland	G	500						
		KAP	4,50 €						
320	Waldfläche	H	50						
		WVZ	50						
	ohne Aufwuchs	KAP	0,45 €						
330	Gehölz	GH	33						
		WVZ	33						
		KAP	0,30 €						
340	Hutung	HU	≥8	<8					
		WVZ	60	54					
		KAP	0,54 €	0,49 €					

Die Erläuterung zum Wertermittlungsrahmen und den Abschlägen ist über https://hvbg.hessen.de/VF2121 abrufbar.

HESSEN

Der Wertermittlungsrahmen

Teil II

Nutzungsmerkmal	Nutzungsart	Abk.	Kl.1	Kl.2	Kl.3	Kl.4	Kl.5	Kl.6	Kl.7
370	Unland	U	33						
		KAP	0,30 €						
410	Fließgewässer	WAF	33						
		KAP	0,30 €						
430	Stehendes Gewässer	WAT	33						
		KAP	0,30 €						
500	Mast	M	33	kleiner Mast = 16 m²					
		KAP	0,30 €	Stahlgittermast = nach Kantenlänge gemäß Wertermittlungsrichtlinie					
110	Gebäude- und Freifläche Wohnen	GFW	1700						
		KAP	15,30 €						
120	Gebäude- und Freifläche Industrie und Gewerbe	GFI	146	133	121	110	100	90	81
		KAP	1,31 €	1,20 €	1,09 €	0,99 €	0,90 €	0,81 €	0,73 €
121	Gebäude- und Freifläche Industrie und Gewerbe	GFIL	133	121	110	100	90	81	81
		KAP	1,20 €	1,09 €	0,99 €	0,90 €	0,81 €	0,73 €	0,73 €
180	Gebäude- und Freifläche Erholung	GFIE	146						
		KAP	1,31 €						
190	Gebäude- und Freifläche Friedhof	GFFH	500						
		KAP	4,50 €						
210	Straßenverkehr	S	33	33	33	33	nach Klassifizierung		
		KAP	0,30 €	0,30 €	0,30 €	0,30 €			
220	Weg	WEG	33						
		KAP	0,30 €						
240	Bahngelände	BGL	33						
		KAP	0,30 €						
Kapitalisierungsfaktor: 90,00 €									

Die Erläuterung zum Wertermittlungsrahmen und den Abschlägen ist über https://hvbg.hessen.de/VF2121 abrufbar.

HESSEN

Abschläge

Art		Schutzstreifenbreite gesamt in m		Abbewertung in Klassen	Beispiel Abschlag ohne	Beispiel Abschlag mit	Symbolik
Leitungen	Wasser	6		1	GR4	GRL4	
	Abwasser	6		1			
	Telekom-munikation	2		1			
	Strom Freileitung ab 110kV	nach Vorgabe des Netzbetreibers		1			
	Strom Freileitung 20kV	10		1			
	Strom Freileitung 1kV	8		1			
	Strom Kabel 20kV	3		1			
	Strom Kabel 1kV	2		1			
Hängigkeit im Acker	Gefälle	≤ 12 %		ohne Abschlag	A4	A4	
		> 12- 20 %		1	A4	A5	h
		> 20 %		2	A4	A6	H
Hängigkeit im Grünland	Gefälle	≤ 18 %		ohne Abschlag	GR4	GR4	
		> 18 - 28 %		1	GR4	GR5	h
		≥ 28 %		2	GR4	GR6	H
Nassstellen				1	A4	A5	na
Waldschatten	Wald im	Norden	10 m	1	A4	A5	W
		Osten	20 m	1			
		Westen	20 m	1			
		Süden	30 m	1			
Welligkeit				1	A4	A5	we

Die Erläuterung zum Wertermittlungsrahmen und den Abschlägen ist über https://hvbg.hessen.de/VF2121 abrufbar.

HESSEN

Kapitalisierungsfaktor

- Der Wert der eingebrachten Grundstücke wird in Werteinheiten berechnet und kann so mit allen Grundstücken im Verfahrensgebiet verglichen werden. Der **Kapitalisierungsfaktor** dient als Umrechnungsfaktor der Werteinheiten in einen monetären Wert und ist hier festgelegt mit **90,- € / Werteinheit**.

- Multipliziert man den Wert eines Grundstücks (in Werteinheiten) mit dem Kapitalisierungsfaktor ergibt sich annähernd der Verkehrswert in Euro.

HESSEN

Beispiel einer Wertberechnung

- Nachweis des Alten Bestandes
- Die Wertermittlungskarte
- Beispiel der Wertberechnung

HESSEN

Nachweis des Alten Bestandes

Amt für Bodenmanagement Korbach
Medebacher Landstraße 27, 34497 Korbach

Nachweis des Alten Bestandes
- Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer: **26/04**
Seite: 1 von 5
Datum der Ausgabe: 11.11.2022

Verfahrensnummer: UF 9002
Verfahrensname: Nordumgehung Gondolintal

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]	Nutz.-art	Wert-klasse	Wertver-hältniszahl	Fläche [m²]	Wert [WE]	Wertkorrektur-merkmal	Wertkorrektur/-faktor
Gondolintal Auf dem Apfelbaum	20	31/3	3.113	GR	2	133	1.796	23,89		
				GR	3	121	946	11,45		
				GH	1	33	98	0,32		
				GH	1	33	203	0,67		
				U	1	33	65	0,21		
				U	1	33	5	0,02		
				Summe:			3.113	36,56		

Angaben zum Flurstück

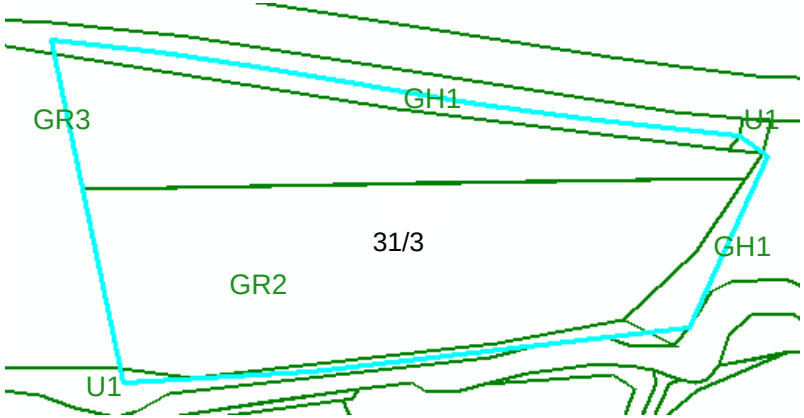
Ermittlung der Werteinheiten

ggf. Wertkorrektur

- Der Nachweis des Alten Bestandes wird für jeden Teilnehmenden der Flurbereinigung aufgestellt und umfasst die Flächen, die dieser in das Flurbereinigungsverfahren eingebracht hat. Er wurde jeweils zusammen mit der Ladung postalisch versendet.
- Die Berechnung wird auf den folgenden Seiten erläutert.

HESSEN

Die Wertermittlungskarte



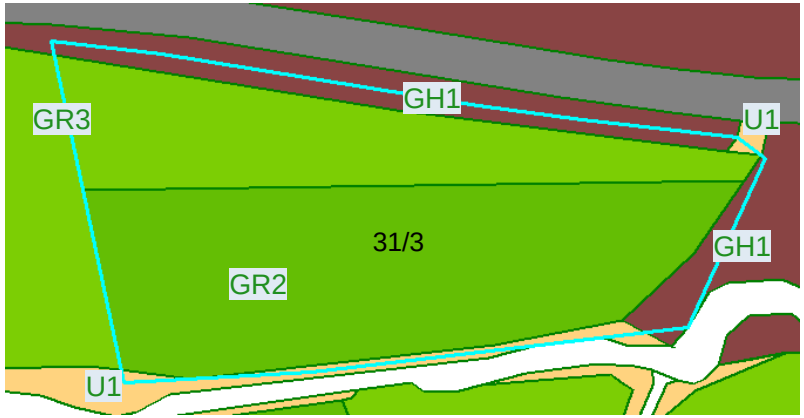
- Die Wertermittlungskarte ist die graphische Auswertung der Wertermittlung und bei der Auslegung (siehe Seite 5) einsehbar.
- In ihr sind die im Wertermittlungsrahmen aufgestellten Wertklassen mit abgrenzenden dunkelgrünen Umringen dargestellt (z. B. mittig die Wertklasse GR2).

- Im Folgenden wird für das Grundstück 31/3 die Berechnung in Werteinheiten erläutert.

HESSEN

Beispiel der Wertberechnung

für das Grundstück 31/3 (türkiser Umring):



Fläche (F) = 0,3113 ha

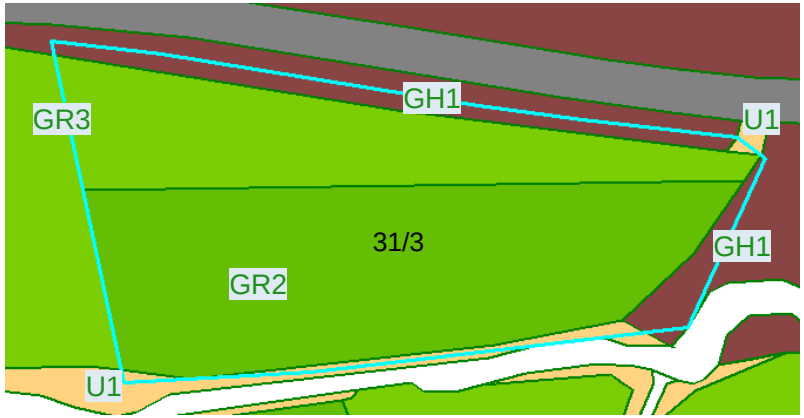
F in GH Klasse 1 = 0,0203 ha
F in U Klasse 1 = 0,0005 ha
F in GR Klasse 3 = 0,0946 ha
F in GR Klasse 2 = 0,1796 ha
F in GH Klasse 1 = 0,0098 ha
F in U Klasse 1 = 0,0065 ha

Zur Veranschaulichung wurden Einfärbungen der verschiedenen Wertklassen vorgenommen.

HESSEN

Beispiel der Wertberechnung

für das Grundstück 31/3 (türkiser Umring):



Fläche (F) = 0,3113 ha

F in GH Klasse 1 = 0,0203 ha
F in U Klasse 1 = 0,0005 ha
F in GR Klasse 3 = 0,0946 ha
F in GR Klasse 2 = 0,1796 ha
F in GH Klasse 1 = 0,0098 ha
F in U Klasse 1 = 0,0065 ha

Wertverhältniszahlen (WVZ) aus dem Wertermittlungsrahmen:

GH Klasse 1 = 33 WE/ha
U Klasse 1 = 33 WE/ha
GR Klasse 2 = 133 WE/ha
GR Klasse 3 = 121 WE/ha

Wertberechnung von Flurstück 31/3:

Wert des Flurstückes =

	0,0203 ha x	33 WE/ha
+	0,0005 ha x	33 WE/ha
+	0,0946 ha x	121 WE/ha
+	0,1796 ha x	133 WE/ha
+	0,0098 ha x	33 WE/ha
+	0,0065 ha x	33 WE/ha
=	36,56 WE	

HESSEN

Wie geht es weiter ?

- **Bekanntgabe und Feststellung der Wertermittlungs-ergebnisse gemäß § 32 FlurbG**
  - Anstelle des Anhörungstermins findet diese Onlinekonsultation ab dem 05.12.2022 statt. Die Konsultation ist bis zur Feststellung der Wertermittlungsergebnisse online einsehbar.
  - Die Auslegung erfolgt am 13.12.2022 und 14.12.2022 (siehe ab Seite 5).
  - Einwendungen gegen die Wertermittlungsergebnisse sind bitte an das AfB Korbach zu richten (siehe Seite 48).
  - Es folgt eine Überprüfung der Einwendungen.
  - Die Feststellung der Wertermittlungsergebnisse (Verwaltungsakt) erfolgt durch eine öffentliche Bekanntmachung voraussichtlich im 1. Halbjahr 2023.
  - Möglicher Rechtsbehelf: Widerspruch

HESSEN

Wie geht es weiter ?

- **Abfindungswunschtermin** nach § 57 FlurbG
  - Voraussichtlich Mitte 2023
- **Abfindungsvereinbarung** nach § 99 FlurbG
  - Nach dem Abfindungswunschtermin werden die Wünsche ausgewertet und ein Abfindungsentwurf erstellt.
  - Die Abfindungsvereinbarungsverhandlungen beginnen im Anschluss daran (Winterhalbjahr 2023/2024).
- **Vorläufige Besitzeinweisung** nach § 65 FlurbG
  - Die Abfindungsverhandlungen münden in der vorläufigen Besitzeinweisung (voraussichtlich Sommer 2024).

HESSEN

Wie geht es weiter ?

Tauschwerttabelle für die Nutzungsklasse Grünland:

	WKL						
WKL	1	2	3	4	5	6	7
1	1,00	1,10	1,21	1,33	1,46	1,62	1,80
2	0,91	1,00	1,10	1,21	1,33	1,48	1,64
3	0,83	0,91	1,00	1,10	1,21	1,34	1,49
4	0,75	0,83	0,91	1,00	1,10	1,22	1,36
5	0,68	0,75	0,83	0,91	1,00	1,11	1,23
6	0,62	0,68	0,74	0,82	0,90	1,00	1,11
7	0,55	0,61	0,67	0,74	0,81	0,90	1,00

- Mit den Abfindungswunschterminen beginnt die Neuordnung im Flurbereinigungsverfahren. Dabei erfolgt die Neuzuteilung der Grundstücke nicht nach der Flächengröße, sondern nach dem Bodenwert (Werteinheiten). Entsprechend bildet die Summe der Werteinheiten jedes Teilnehmenden die Grundlage für die Neuzuteilung und den Tausch.
- Die Tabelle zeigt die Tauschverhältnisse zwischen den einzelnen Klassen (WKL) der Grünlandflächen. Würde z.B. 1 ha der Klasse 1 in die Klasse 7 getauscht, so erhält man 1,8 ha. Tauscht man hingegen 1 ha Grünland der Klasse 7 in die Klasse 1 erhält man für den Einlagewert nur 0,55 ha Fläche mit der Neuzuteilung.
- Dies sind nur Extrembeispiele zur Verdeutlichung des Tauschsystems. Tatsächlich wird in der Regel eine Klassendifferenz von 2 Klassen nicht überschritten.

HESSEN

Rechtsgrundlagen

Folgende Gesetze und Anweisungen bilden den rechtlichen Rahmen der Wertermittlung:

- ***§§ 27 – 33 FlurbG***

- ***Wertermittlungsrichtlinie:***

  Richtlinie für die Durchführung der Wertermittlung in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz vom 01. Juli 2014 - II 2 8330 -

Vorbemerkung

- In den §§ 27 – 33 FlurbG wird die Wertermittlung als eigener Abschnitt des **gestuften** Verwaltungsverfahrens Flurbereinigung ausgegliedert. Sie schließt ab mit dem Verwaltungsakt „Feststellungsbeschluss“.

- Diese **Ausgliederung** ist zweckmäßig, weil sie den Abfindungsstreit oft durch die Unanfechtbarkeit der Bewertung entlastet. **Dies bedeutet aber auch, dass die Wertermittlung durch die TeilnehmerInnen nur jetzt und nicht mehr nach den Abfindungsverhandlungen angefochten werden kann.**

- Es folgen die §§ 27 – 33 FlurbG mit Informationen und Erläuterungen.

HESSEN

§ 27 FlurbG: Wertermittlung

Um die Teilnehmer mit Land von gleichem Wert abfinden zu können, ist der Wert der alten Grundstücke zu ermitteln. Die Wertermittlung hat in der Weise zu erfolgen, dass der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes zu bestimmen ist.

HESSEN

Zweck und Umfang (§ 27)

- In der Flurbereinigung werden Grundstücke nicht nach Fläche, sondern nach dem Wert getauscht. Um die Wertgleichheit von Einlage und Abfindung zu sichern, ist dieser Wert zu ermitteln und bei der wertgleichen Abfindung „zugrunde zu legen“.
- Die Wertermittlung dient der Bemessung der Geldausgleiche für Mehr- und Minderausweisungen in Land nach § 44 Abs. 3.
- Daher ist i.d.R. der Wert aller Grundstücke im Flurbereinigungsgebiet zu ermitteln.

HESSEN

Maßstab, Methode und Zeitpunkt (§ 27)

- Die Wertermittlung ist eine vergleichende Bewertung. Entscheidend ist das Wertverhältnis, in dem die einzelnen Grundstücke (gleicher Flächengröße) zueinander stehen. Es wird somit ein relativer Wert festgesetzt (BVerG 14.02.1963), welcher in Werteinheiten (WE) angegeben wird. Damit wird die Wertermittlung von der Geldentwertung und schwankenden Bodenpreisen relativ unabhängig.
- Eine technische Methode ist nicht vorgeschrieben. Die angewandte Methode muss sicherstellen, dass der durch die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG geschützte Anspruch auf wertgleiche Abfindung tatsächlich verwirklicht wird.
- Es ist der vorgefundene Wert im Zeitpunkt der Wertermittlung festzustellen.

HESSEN

§ 28 FlurbG: Bewertung nach dem Nutzen

(1) Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist das Wertverhältnis in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsmäßiger Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf ihre Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können. Hierbei sind die Ergebnisse einer Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3150, 3176) in der jeweils geltenden Fassung zugrunde zu legen; Abweichungen sind zulässig.

(2) Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks, die seinen Wert dauernd beeinflussen, sowie Rechte nach § 49 Abs. 3 sind, soweit erforderlich, in ihrem Wert besonders zu ermitteln.

HESSEN

Verhältnis zwischen Nutzungswert und Verkehrswert (§ 28)

- Grundsatz: „Maßgeblich ist der objektive Wert, also der Wert, den das Grundstück für Jedermann hat, der es im Flurbereinigungsgebiet ortsüblich bewirtschaftet. Schon deshalb muss die **allgemeine Nachfrage nach Grund und Boden** bei der Wertermittlung ausscheiden. …“

- Die Ertragsbedingungen ergeben sich zunächst aus dem Boden unter Berücksichtigung z.B. von Hängigkeit, Höhenlage, Überschwemmungsgefahr, Verseuchung, Waldrandlage, etc., welche durch Zu-/Abschläge berücksichtigt werden

HESSEN

Wie ergibt sich der Nutzungswert? (§ 28)

Nutzungswert = Bodenwert (+Zuschläge)(-Abschläge)

- Der Bodenwert bestimmt sich durch die natürliche und nachhaltige Ertragsfähigkeit des Bodens.

- Die Zuschläge und Abschläge ergeben sich aus den Umständen, welche nicht im Bodenwert erfasst sind (örtliche Besonderheiten)
    - Hängigkeit, Welligkeit
    - Nässe, Waldschatten
    - Schutzstreifen von Leitungen

HESSEN

§ 29 FlurbG: Bewertung nach Verkehrswert

(1) **Die Wertermittlung für Bauflächen und Bauland sowie für bauliche Anlagen hat auf der Grundlage des Verkehrswertes zu erfolgen.**

(2) Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre; Wertänderungen an baulichen Anlagen, die durch die Aussicht auf die Durchführung der Flurbereinigung entstanden sind, bleiben außer Betracht.

HESSEN

§ 29 FlurbG: Bewertung nach Verkehrswert

(3) Bei bebauten Grundstücken ist der Verkehrswert des Bodenanteils und der Bauteile getrennt zu ermitteln, wenn dies auf Grund von Vergleichspreisen möglich ist; die Verkehrswerte sind gesondert anzugeben.

(4) Die Ermittlung des Verkehrswertes der baulichen Anlagen soll nur dann vorgenommen werden, wenn die baulichen Anlagen einem neuen Eigentümer zugeteilt werden.

HESSEN

§ 30 FlurbG: Grundstücksgröße

Für die Größe der Grundstücke ist in der Regel die Eintragung im Liegenschaftskataster maßgebend.

HESSEN

Zweck (§ 30)

- § 30 geht von der landesrechtlichen Vermutung der Richtigkeit des Liegenschaftskatasters (nicht des Grundbuchs) aus und dies bis zum Beweis der Unrichtigkeit.

HESSEN

§ 31 FlurbG: Sachverständige

(1) **Die Wertermittlung wird in der Regel durch landwirtschaftliche Sachverständige vorgenommen. Die Flurbereinigungsbehörde** bestimmt die Zahl der Sachverständigen, wählt sie nach Anhörung des Vorstandes der Teilnehmergemeinschaft aus der von der oberen Flurbereinigungsbehörde im Einvernehmen mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung aufgestellten Liste der als Sachverständige geeigneten Personen aus und **leitet die Wertermittlung. Der Vorstand soll der Wertermittlung beiwohnen.**

(2) Sind zu einer Wertermittlung Kenntnisse erforderlich, die über die allgemeine landwirtschaftliche Sachkunde hinausgehen, so sind besondere anerkannte Sachverständige beizuziehen.

HESSEN

Erklärung (§ 31)

- Die Flurbereinigungsbehörde leitet die Wertermittlung und ist auch für die Einstufung jeder Fläche in die richtige Klasse rechtlich verantwortlich.
- Die Sachverständigen dürfen keine Beteiligten oder deren Angehörige sein. Dies sichert die zwingende Anhörung des Vorstandes.
- Der Vorstand der TG soll vertreten sein, um auf örtliche Besonderheiten hinzuweisen. Sein Fehlen macht die Wertermittlung jedoch nicht rechtswidrig.

HESSEN

§ 32 FlurbG: Feststellungsverfahren

Die Nachweisungen über die Ergebnisse der Wertermittlung sind zur Einsichtnahme für die Beteiligten auszulegen. Die Ergebnisse sind ihnen in einem Anhörungstermin zu erläutern. Nach Behebung begründeter Einwendungen sind die Ergebnisse der Wertermittlung durch die Flurbereinigungsbehörde festzustellen; die Feststellung ist öffentlich bekanntzumachen.

HESSEN

Allgemeines (§ 32)

- Die Auslegung muss es den Beteiligten ermöglichen, sich eingehend zu unterrichten (Seite 5).
- Die Ergebnisse der Wertermittlung müssen in einem Anhörungstermin erläutert werden. Der Anhörungstermin erfolgt während der COVID-19-Pandemie in Form dieser Online-Konsultation (Seite 4).
- Jeder Beteiligte kann Einwendungen bis zur Bekanntgabe der Feststellung schriftlich oder mündlich vorbringen. Sie sind keine förmlichen Rechtsbehelfe, sondern Anregungen zur Änderung der Wertermittlung.
- Die Flurbereinigungsbehörde schließt die Wertermittlung durch die Feststellung der Ergebnisse als Verwaltungsakt ab.

HESSEN

§ 33 FlurbG: Ländervorbehalt

Die Länder können die Vornahme der Wertermittlung sowie die Bekanntgabe und Feststellung der Wertermittlungsergebnisse abweichend regeln.

HESSEN

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Ihre Ansprechpartner sind:

Burkhard Kuhaupt Sachbearbeiter Bodenordnung
0611/535 – 4412
E-Mail: Burkhard.Kuhaupt@hvbg.hessen.de

Frederik Titze Sachbearbeiter Bodenordnung
0611/535 – 4419
E-Mail: Frederik.Titze@hvbg.hessen.de

Karl-Hermann Frese Verfahrensleiter
0611/535 – 4418
E-Mail: Karl-Hermann.Frese@hvbg.hessen.de

Flurbereinigungsbehörde:
Amt für Bodenmanagement Korbach
Medebacher Landstraße 27
34497 Korbach