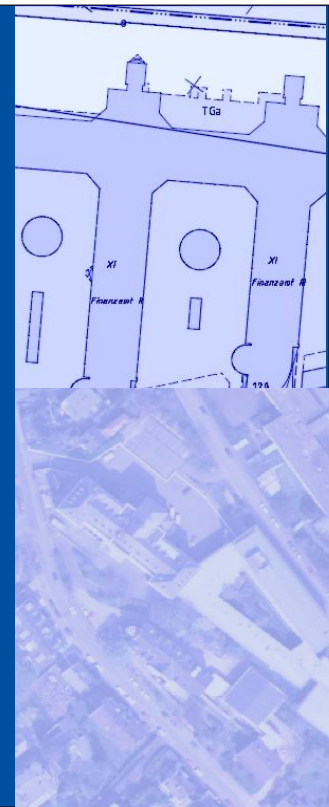


Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren Hünfeld B84 - UF 1652

Online-Konsultation

zur Erläuterung der Ergebnisse der
Wertermittlung und
zur Anhörung der Beteiligten nach
§ 32 Flurbereinigungsgesetz

August 2022



Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

bedingt durch die COVID-19-Pandemie und deren Auswirkungen auf den allgemeinen Dienstbetrieb in unserem Hause 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. Sollten Sie Fragen haben, können Sie sich jederzeit an die genannten Ansprechpartner wenden.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr Amt für Bodenmanagement Fulda

Wichtig: Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Die Ladung zu dieser Online-Konsultation erfolgte fristgerecht durch öffentliche Bekanntmachungen in den folgenden Städten und Gemeinden:

- in der Stadt Hünfeld am 06. August 2022
- in der Marktgemeinde Burghaun am 30. Juli 2022
- in der Marktgemeinde Eiterfeld am 29. Juli 2022
- in der Gemeinde Rasdorf am 22. Juli 2022
- in der Gemeinde Nüsttal am 29. Juli 2022



sowie zusätzlich durch persönliche Ladung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer:

- Schreiben mit Datum vom 25. Juli 2022

Das Flurbereinigungsverfahren Hünfeld B84

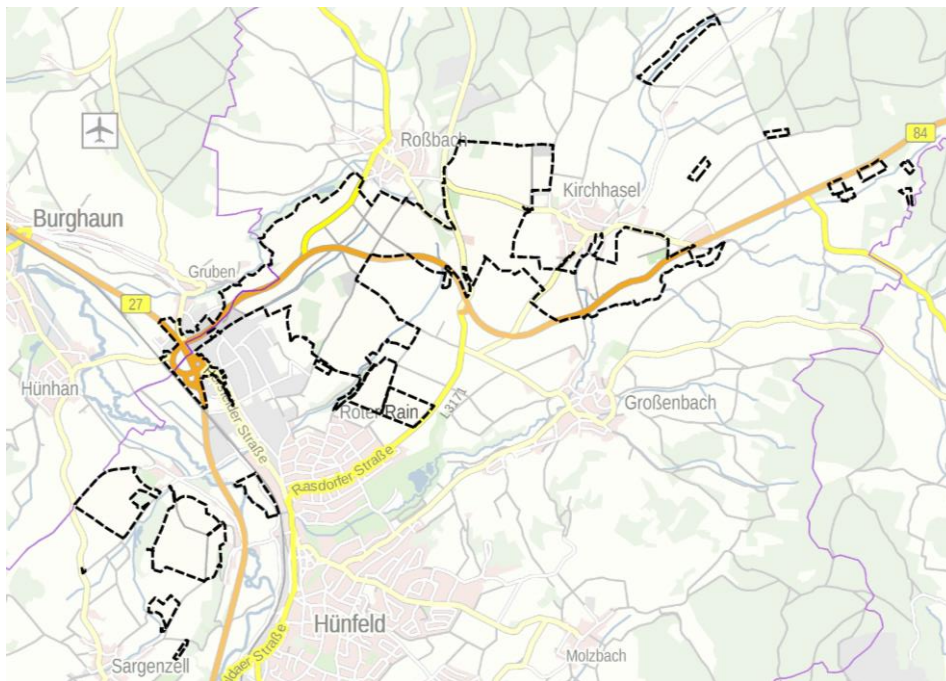
Allgemeine Informationen

Das Flurbereinigungsverfahren Hünfeld B84 wurde nach § 87 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) eingeleitet und später um die Verfahrensziele nach § 1 und § 37 FlurbG erweitert. Folgende Ziele werden verfolgt:

- Verteilung des durch den Bau der Ortsumgehung B 84 entstehenden Landverlustes auf einen größeren Kreis von Eigentümern
- Beseitigung oder Verringerung der durch den Bau der Ortsumgehung entstehenden landeskulturellen Nachteile
- Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft
- Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung
- Ermöglichen von Maßnahmen des Naturschutzes, des Hochwasserschutzes und des Erosionsschutzes

Das Flurbereinigungsverfahren Hünfeld B84

Allgemeine Informationen



Das Verfahrensgebiet umfasst Teile der Gemarkungen **Hünfeld, Kirchhasel, Roßbach, Sargenzell, Großbach, Gruben und Hünhan.**

Verfahrensgröße:	501 ha
Anzahl der Teilnehmer:	144
Anzahl der Flurstücke:	584

----- Verfahrensabgrenzung

Das Flurbereinigungsverfahren Hünfeld B84

Allgemeine Informationen

Bisheriger Verfahrensablauf

- 21.12.2006 Flurbereinigungsbeschluss
- 24.09.2007 Wahl des Vorstands der Teilnehmergeinschaft
- 24.06.2008 1. Änderungsbeschluss
- 06.11.2009 2. Änderungsbeschluss
- 24.10.2012 Wertermittlungseinleitungstermin
- 19.12.2016 Genehmigung des Wege- und Gewässerplanes mit landschaftspflegerischem Begleitplan
- 22.09.2021 3. Änderungsbeschluss
- 24.05.2022 Wertermittlungsschlussstermin

Das Flurbereinigungsverfahren Hünfeld B84

Allgemeine Informationen

... die nächsten Schritte

- **Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung**
 - Herbst 2022
- **Abfindungswunschtermine (§ 57 FlurbG)**
 - geplanter Beginn noch in 2022
- **Abfindungsvereinbarungsverhandlungen**
 - 2023
- **Vorläufige Besitzeinweisung in die neuen Grundstücke (§ 65 FlurbG)**
 - Sobald die Abfindungsverhandlungen abgeschlossen sind, voraussichtlich Herbst 2023

Die Wertermittlung der Grundstücke

Grundsätze der Wertermittlung

Warum ist eine Wertermittlung notwendig?

- In der Flurbereinigung wird nicht Fläche gegen Fläche oder Grundstück gegen Grundstück getauscht, sondern jeder Grundeigentümer wird mit **Land von gleichem Wert** abgefunden.
- 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 (Tauschwert).
- Darüber hinaus dient die Wertermittlung als Maßstab für den Landabzug, als Maßstab für die Bemessung der Teilnehmerbeiträge, der Wahrung Rechte Dritter sowie als Grundlage der Geldausgleiche für Mehr- und Minderausweisungen.

Die Wertermittlung der Grundstücke

Grundsätze der Wertermittlung

Bewertung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke (Bewertung nach dem Nutzen)

- Grundlage ist die Bodenschätzung, die Bodenzahlen (Grundzahlen) von 1 bis 100 enthält
- Bodenzahlen werden in der Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren zu **Wertklassen** zusammengefasst
- Die Wertklassen der unterschiedlichen Nutzungsarten des Bodens sind im **Wertermittlungsrahmen** abgebildet
- Jeder Wertklasse ist eine **Wertverhältniszahl (WVZ)** zugeordnet, die angibt, in welchem Verhältnis gleich große Flächen aufgrund der unterschiedlichen Bodenqualitäten zueinander stehen

Die Wertermittlung der Grundstücke

Grundsätze der Wertermittlung

Bewertung nach dem Verkehrswert (z.B. Bauflächen, Bauland)

- Bei bebauten Flächen und Flächen innerhalb und am Rand der Ortslage ist aufgrund ihrer Lage bzw. Eigenschaft der Verkehrswert zugrunde zu legen.
- Ver- und Entsorgungsleitungen in privaten Grundstücken mit Gestattungsverträgen oder grundbuchlicher Sicherung werden mit Abschlägen (**Wertkorrekturen**) berücksichtigt.
- Wertmindernde Gründe werden mit einem Abschlag berücksichtigt.



Die Wertermittlung der Grundstücke

Praktische Durchführung

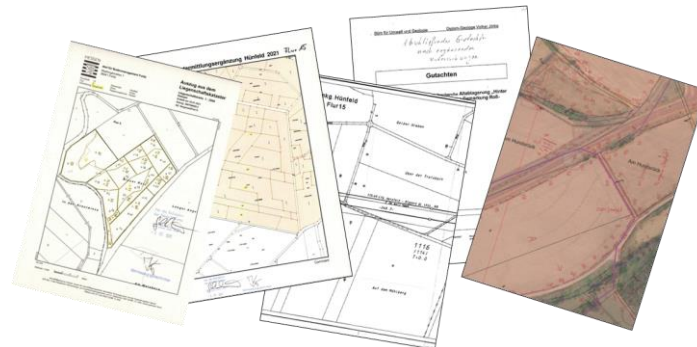
Die Einleitung des Wertermittlungsverfahrens erfolgte am 24.10.2012 mit dem sogenannten Wertermittlungseinleitungstermin. Hierin wurde Folgendes für das Flurbereinigungsverfahren Hünfeld B84 festgelegt:

- Die Ergebnisse der Bodenschätzung bilden die Grundlage für die Bewertung der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke.
- Aktualisierung der Bodenschätzungsergebnisse durch das Finanzamt Fulda (kombinierte Schätzung).
- Keine unterschiedliche Betrachtung von Ackerland und Grünland.
- Die Bodenzahlen der Bodenschätzung werden in sieben Wertklassen zusammengefasst (vorläufiger Wertermittlungsrahmen).
- Ergänzung des Wertermittlungsrahmens um wertbeeinflussende Faktoren.
- Für Bauflächen und Bauland sowie bauliche Anlagen ist der Verkehrswert anzuhalten.
- Vorläufiger Kapitalisierungsfaktor.

Die Wertermittlung der Grundstücke

Praktische Durchführung

- In der Folge fand die Durchführung der örtlichen Schätzungsarbeiten durch den amtlichen landwirtschaftlichen Sachverständigen (ALS), Herrn Hubertus Goldbach vom Finanzamt Fulda, statt.
- Parallel fanden ergänzende Erhebungen durch das AfB Fulda, unter anderem im Rahmen eines qualifizierten Feldvergleichs, statt.
- Im Wertermittlungsschlusstermin am 24.05.2022 wurde festgelegt, den Wertermittlungsrahmen um weitere Nutzungsarten zu ergänzen sowie die Wertkorrekturen zu konkretisieren.



Die Wertermittlung der Grundstücke

Wertermittlungsrahmen

Bewertung der landwirtschaftlichen Nutzflächen

Wertklasse	1	2	3	4	5	6	7
Bodenzahlen	>= 74	65 - 73	56 - 64	47 - 55	37 - 46	25 - 36	<= 24
Nutzungsart	Wertverhältniszahlen (Werteinheiten pro Hektar)						
Acker (A) Grünland (GR) Gartenland (G) Streuobst (OBST) Betriebsfläche (BF)	220	205	180	160	145	130	115
Waldfläche (H) Gehölz (GH) Biotop (BIO)	---	---	---	---	---	---	55
Geringstland (GER)	---	---	---	---	---	55	20

Die Wertermittlung der Grundstücke

Wertermittlungsrahmen

Bewertung der sonstigen Flächen

Wertklasse	1	2	3	4	5	6	7
Nutzungsart	Wertverhältniszahlen (Werteinheiten pro Hektar)						
Gebäude- und Freifläche (GF)	4500	3000	2250	1125	300	110	---
Straßen (SB, SL, SK, SG)	---	---	---	---	---	---	20
Radweg (RAD)	---	---	---	---	---	---	20
Fahrweg (WGF)	---	---	---	---	---	---	20
Erdweg (WEG)	180	160	145	130	115	100	85
Wasserflächen (WAB, WAG)	---	---	---	---	---	---	20
Gittermast (MAST) Schacht (SCHACHT)	---	---	---	---	---	---	20

Die Wertermittlung der Grundstücke

Erläuterungen zu Fachbegriffen

Wertklasse

- Es gibt sieben Wertklassen
- In jeder Wertklasse wird eine Bodenzahlenspanne zusammengefasst
- Die Wertklasse 1 entspricht dem besten Boden und die Wertklasse 7 dem schlechtesten Boden
- Jeder Wertklasse wird eine Wertverhältniszahl zugeordnet

Wertklasse	1	2	3	4	5	6	7
Bodenzahlen	>= 74	65 - 73	56 - 64	47 - 55	37 - 46	25 - 36	<= 24
Nutzungsart	Wertverhältniszahlen (Werteinheiten pro Hektar)						
Acker (A)							
Grünland (GR)							
Gartenland (G)							
Streuo Obst (OBST)	220	205	180	160	145	130	115
Betriebsfläche (BF)							
Waldfläche (H)							
Gehölz (GH)	---	---	---	---	---	---	55
Biotop (BIO)							
Geringstland (GER)	---	---	---	---	---	55	20

Wertverhältniszahl (WVZ)

- Die Wertverhältniszahl gibt an, in welchem Verhältnis gleich große Flächen aufgrund unterschiedlicher Bodenqualitäten zueinander stehen
(Einheit = Werteinheiten pro Hektar)

Die Wertermittlung der Grundstücke

Erläuterungen zu Fachbegriffen

Werteinheit (WE)

- Der Wert der Grundstücke wird in Werteinheiten gemessen und angegeben
- Die Werteinheit ist der maßgebende Wert im Flurneuordnungsverfahren
- Der Wert eines Grundstücks errechnet sich aus dem Produkt von Fläche und Wertverhältniszahl:

$$\text{Werteinheit (WE)} = \text{Fläche (ha)} \times \text{Wertverhältniszahl (WE pro ha)}$$

... ein einfaches Beispiel

Wertklasse	1	2	3	4
Bodenzahlen	>= 74	65 - 73	56 - 64	4
Nutzungsart	Wertverhältniszahlen			
Acker (A) Grünland (GR) Gartenland (G) Streuobst (OBST)	220	205	180	
Betriebsfläche (BF)				

- Ein Acker mit einer Bodenzahl von 70 fällt in die Wertklasse 2
- Die Wertverhältniszahl der Wertklasse 2 beträgt 205 WE pro ha
- Der Wert des Grundstücks beträgt bei einer Flächengröße von 2 Hektar = 410 WE (2 ha x 205 WE pro ha = 410 WE)

Die Wertermittlung der Grundstücke

Wertermittlungsrahmen

Wertkorrekturen (Abschläge)

Ertragsmindernde Einflüsse wie Hängigkeit, Waldeinfluss, Nässe, Flächen um Masten und Schächte sowie wertmindernde Faktoren wie Ver- und Entsorgungsleitungen und Altlasten werden mit Abschlägen (Wertkorrekturen) berücksichtigt.

Festgelegt wurden folgende Wertkorrekturen für landwirtschaftlich nutzbare Flächen:

Wertkorrekturmerkmal	Wertkorrektur	Bemerkung
Hangneigung	-15 WVZ	Berücksichtigung bei > 14 %
Waldschatten	-15 WVZ	Berücksichtigung bei Wald im Süden: 30 m Wald im Westen und Osten: 20 m Wald im Norden: 10 m
Nässe	-15 WVZ	
Leitungstrassen ober- und unterirdisch	-15 WVZ	Berücksichtigung im Schutzstreifen
Leitungstrasse Gas, Salzwasser	-30 WVZ	Berücksichtigung im Schutzstreifen, im Kreuzungsbereich max. -45 WVZ
Ausfallfläche Mast, Schacht	-15 WVZ	Berücksichtigung als Depressionsfläche
Altlasten	-15 WVZ	Ausdehnung der Lagerstätte

Die Wertermittlung der Grundstücke

Wertermittlungsrahmen

Kapitalisierungsfaktor

- Umrechnungsfaktor zur Berechnung des monetären Wertes von Grundstücken oder Grundstücksteilen (Einheit = Euro pro WE)
- Der Kapitalisierungsfaktor ist ein vorläufiger Wert und kann im Verlauf des Verfahrens den sich verändernden Grundstückspreisen angepasst werden
- Der monetäre Grundstückswert errechnet sich aus dem Produkt von Werteinheit und Kapitalisierungsfaktor:
Grundstückswert (Euro) =
Werteinheit (WE) x Kapitalisierungsfaktor (Euro pro WE)

Der vorläufige Kapitalisierungsfaktor wurde mit 100 Euro pro WE festgelegt.

... ein einfaches Beispiel

- Der Grundstückswert eines Ackers mit 410 WE entspricht 41.000 €
(410 WE x 100 Euro pro WE = 41.000 Euro)

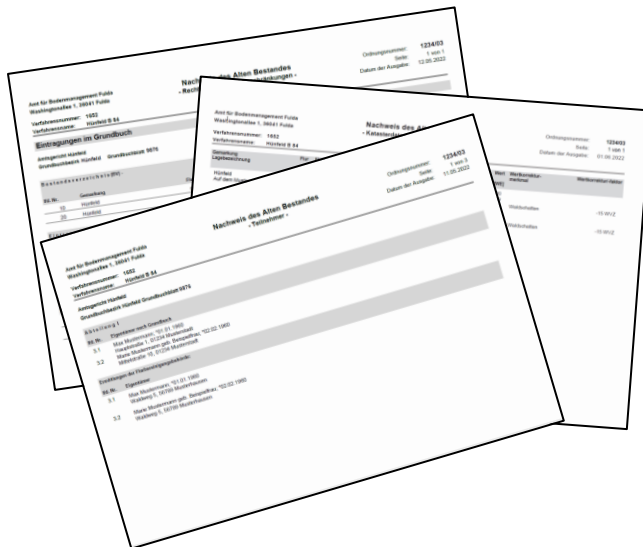
Die Wertermittlung der Grundstücke

Nachweis der Wertermittlung in Buchwerk und Karte

LEFIS

Die Ergebnisse der Wertermittlung wurden in das **LandEntwicklungsFachInformations-System (LEFIS)** übernommen. Hier werden alle Informationen vorgehalten, miteinander kombiniert und verschnitten.

Auf diesem Wege entsteht das Buchwerk (Nachweis des Alten Bestandes) und die Wertermittlungskarte.



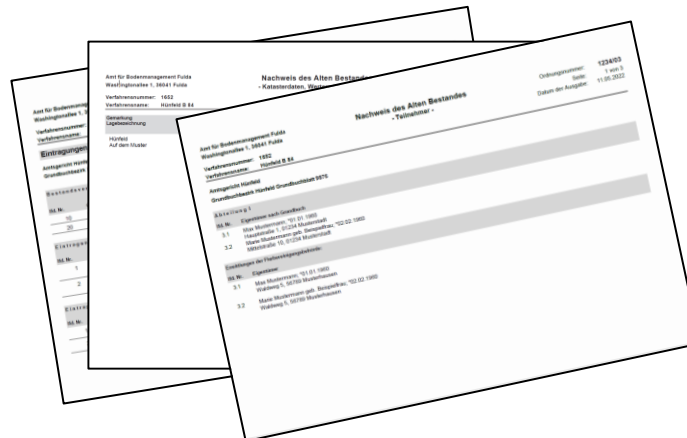
Die Wertermittlung der Grundstücke Nachweis der Wertermittlung im Buchwerk

Der Nachweis des Alten Bestandes

Der Nachweis des Alten Bestandes besteht aus drei Teilen, dem

- Teilnehmerblatt
- Katasterdaten und Wertermittlungsdaten
- Grundbuchdaten (Rechte, Lasten und Beschränkungen)

Den Nachweis des Alten Bestands haben die Teilnehmer mit Schreiben vom 25.07.2022 erhalten.



Nachweis des Alten Bestandes - Teilnehmer -

Amt für Bodenmanagement Fulda
Washingtonallee 1, 36041 Fulda

Nachweis des Alten Bestandes
- Teilnehmer -

Ordnungsnummer: 1234/03
Seite: 1 von 1
Datum der Ausgabe: 11.05.2022

Verfahrensnummer: 1652
Verfahrensname: Hünfeld B 84

Amtsgericht Hünfeld
Grundbuchbezirk Hünfeld Grundbuchblatt 9876

→ Angaben zum Grundbuchblatt

Abteilung I

lfd. Nr.	Eigentümer nach Grundbuch
----------	---------------------------

3.1	Max Mustermann; *01.01.1960 Hauptstraße 1, 01234 Musterstadt
3.2	Marie Mustermann geb. Beispielfrau; *02.02.1960 Mittelstraße 10, 01234 Musterstadt

→ Angaben zum Eigentümer aus dem Grundbuch

Ermittlungen der Flurbereinigungsbehörde:

lfd. Nr.	Eigentümer
----------	------------

3.1	Max Mustermann; *01.01.1960 Waldweg 5, 56789 Musterhausen
3.2	Marie Mustermann geb. Beispielfrau; *02.02.1960 Waldweg 5, 56789 Musterhausen

→ Angaben zum Eigentümer nach Ermittlungen der Flurbereinigungsbehörde. Diese können von den Angaben des Grundbuchs abweichen (z.B. nach Heirat, Umzug)

Nachweis des Alten Bestandes - Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Amt für Bodenmanagement Fulda
Washingtonallee 1, 36041 Fulda

Nachweis des Alten Bestandes
- Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer: **1234/03**
Seite: 1 von 1
Datum der Ausgabe: 01.06.2022

Verfahrensnummer: 1652

Verfahrensname: Hünfeld B 84

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m ²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/-faktor
Hünfeld Auf dem Muster	15	20	6.103	A	5	145	621	9,00		
				A	5	145	799	11,59		
								-1,20	Waldschatten	-15 WVZ
				A	6	130	4.083	53,08		
				A	6	130	600	7,80		
								-0,90	Waldschatten	-15 WVZ
Summe:							6.103	79,37		

↓
**Bezeichnung des
Flurstücks**

↓
**Angaben zur Wertermittlung
des Flurstücks**
(Teilflächen je Nutzungsart
und Wertklasse)

↓
Angaben zu Wertkorrekturen

Nachweis des Alten Bestandes - Rechte, Lasten und Beschränkungen -

Amt für Bodenmanagement Fulda
Washingtonallee 1, 36041 Fulda

Nachweis des Alten Bestandes
- Rechte, Lasten und Beschränkungen -

Ordnungsnummer: 1234/03
Seite: 1 von 1
Datum der Ausgabe: 12.05.2022

Verfahrensnummer: 1652
Verfahrensname: Hünfeld B 84

Eintragungen im Grundbuch

Amtsgericht Hünfeld
Grundbuchbezirk Hünfeld Grundbuchblatt 9876

Angaben zum Grundbuchblatt

Bestandsverzeichnis (BV) -

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteil / Anteil am Recht bzw. Hinweis zum Flurstück	Mit dem Eigentum verbundene Rechte / Sondereigentum
10	Hünfeld	99	10/1		
20	Hünfeld	99	15		

Grundstücke, die vom Flurbereinigungsverfahren betroffen sind

Eintragungen in Abteilung II

lfd. Nr.	lfd. Nr. im BV	Lasten und Beschränkungen	Rechtsinhaber / begünstigte Flurstücke
1	20	beschränkte persönliche Dienstbarkeit Recht zu Verlegung und Unterhaltung einer Kanalleitung	Eigenbetrieb Abwasseranlagen Hünfeld
2	10	Reallast Rentenrecht	Anneliese Mustermann; *31.12.1935

Eintragungen der Abteilung 2 des Grundbuches

Eintragungen in Abteilung III

lfd. Nr.	lfd. Nr. im BV	Hypotheken, Grund- und Rentenschulden	Rechtsinhaber
1	20	Grundsschuld 3.000,00 Deutsche Mark	VR Bank NordRhön eG
2	10	Briefgrundsschuld 3.000,00 Deutsche Mark	Sparkasse Hünfeld

Eintragungen der Abteilung 3 des Grundbuches

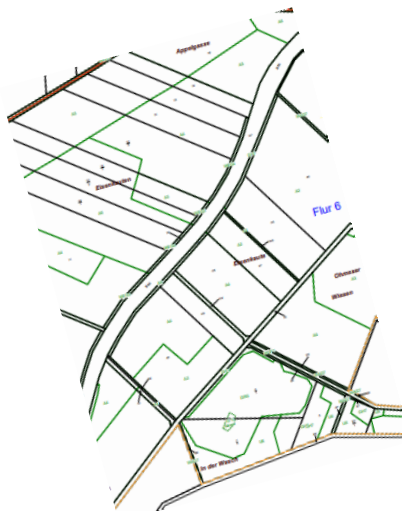
Die Wertermittlung der Grundstücke

Nachweis der Wertermittlung in der Karte

Wertermittlungskarte

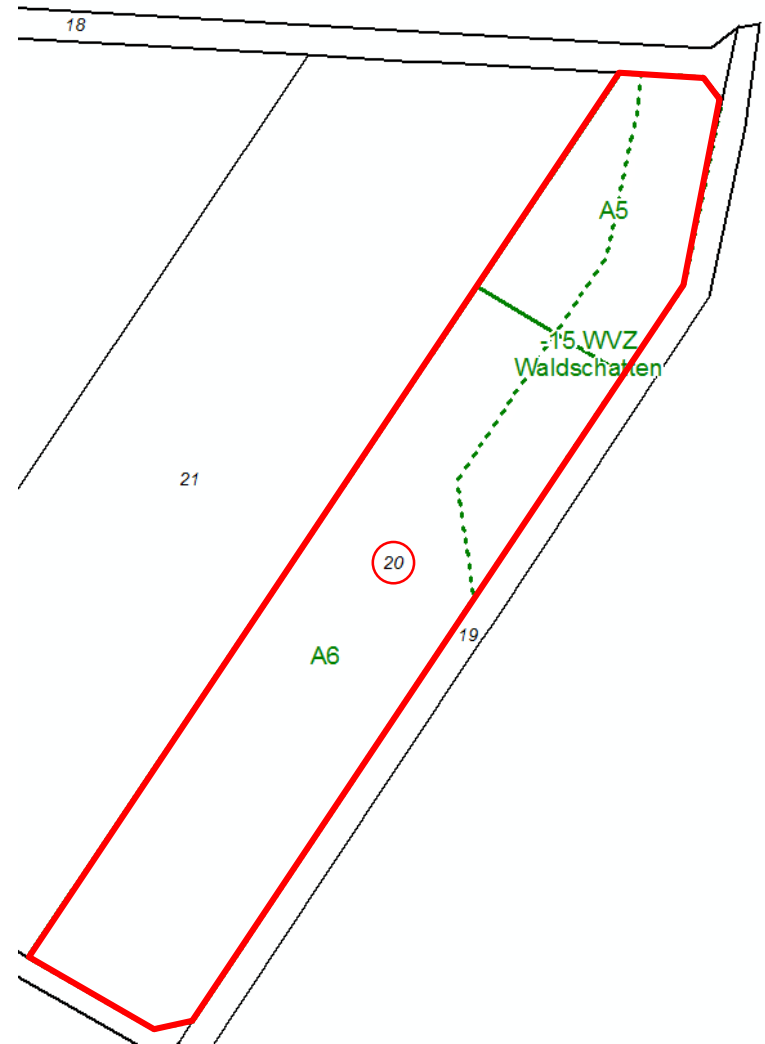
Die Wertermittlungskarte ist die grafische Aufbereitung der Wertermittlungsergebnisse. Für das Verfahrensgebiet wurden insgesamt 7 Karten erzeugt und stehen Ihnen zum Download bereit.

Informieren Sie sich, vergleichen Sie die Bewertungen der Flächen...



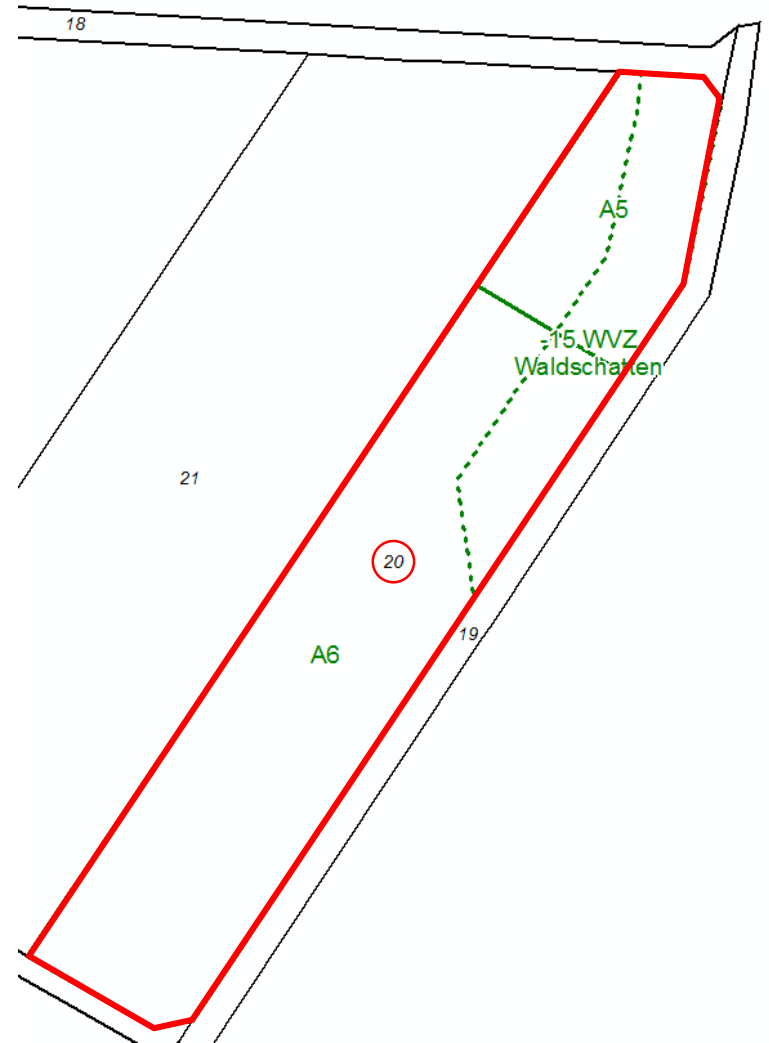
Beispiel: Wertermittlungskarte (Auszug)

- Die Wertermittlungskarte stellt die Ergebnisse der Wertermittlung graphisch dar.
- Wertklassen** sind mit einer grünen durchgezogenen Linie dargestellt. (z.B. A 5 und A 6)
- Wertkorrekturflächen** sind mit einer grünen kurzgestrichelten Linie dargestellt.
- Das Beispielflurstück Nr. 20 ist mit einer roten Linie hervorgehoben. Es beinhaltet verschiedene Teilflächen mit Wertkorrekturen.



Beispiel: Wertermittlungskarte (Auszug)

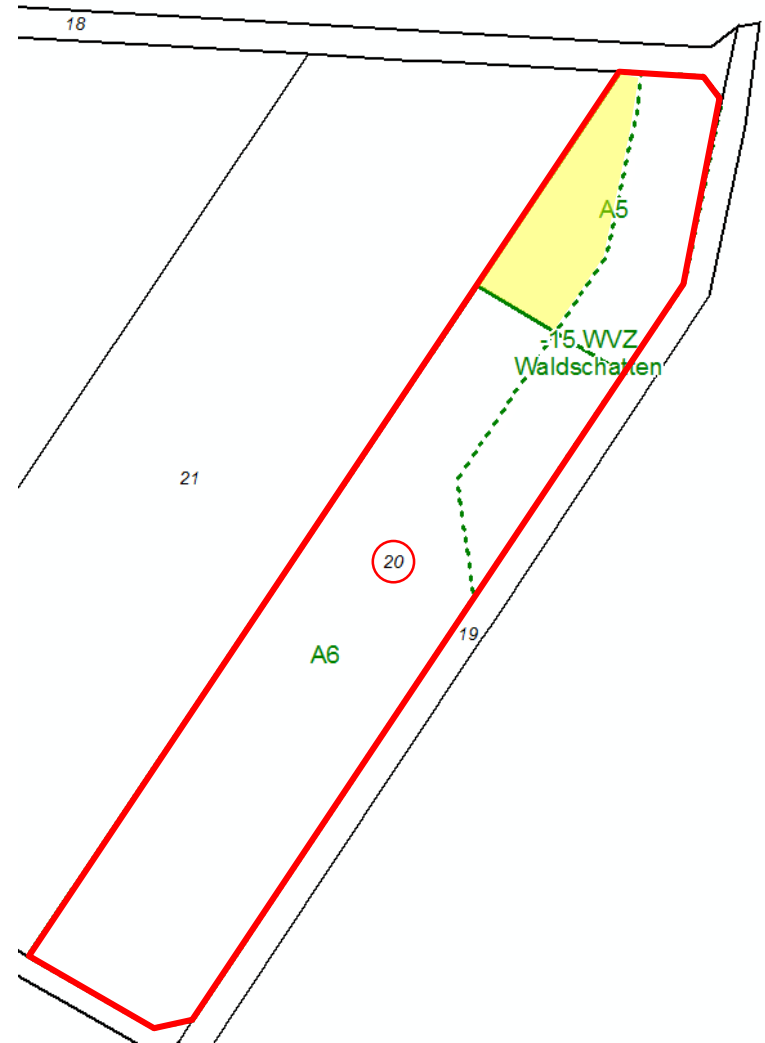
Flurstücksfläche (F) = 6.103 m²



Beispiel: Wertermittlungskarte (Auszug)

Flurstücksfläche (F) = 6.103 m²

F in Ackerland 5 = 621 m²

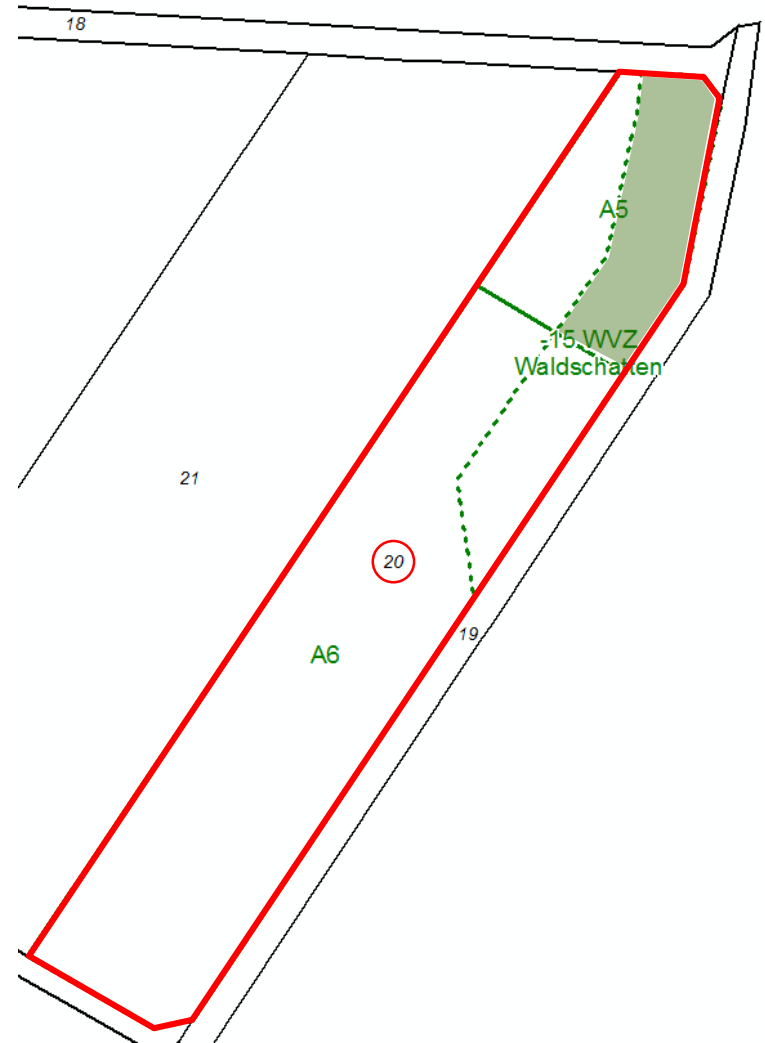


Beispiel: Wertermittlungskarte (Auszug)

Flurstücksfläche (F) = 6.103 m²

F in Ackerland 5 = 621 m²

F in Ackerland 5 = 799 m²
mit -15 Werteinheiten Abschlag wegen Waldschatten



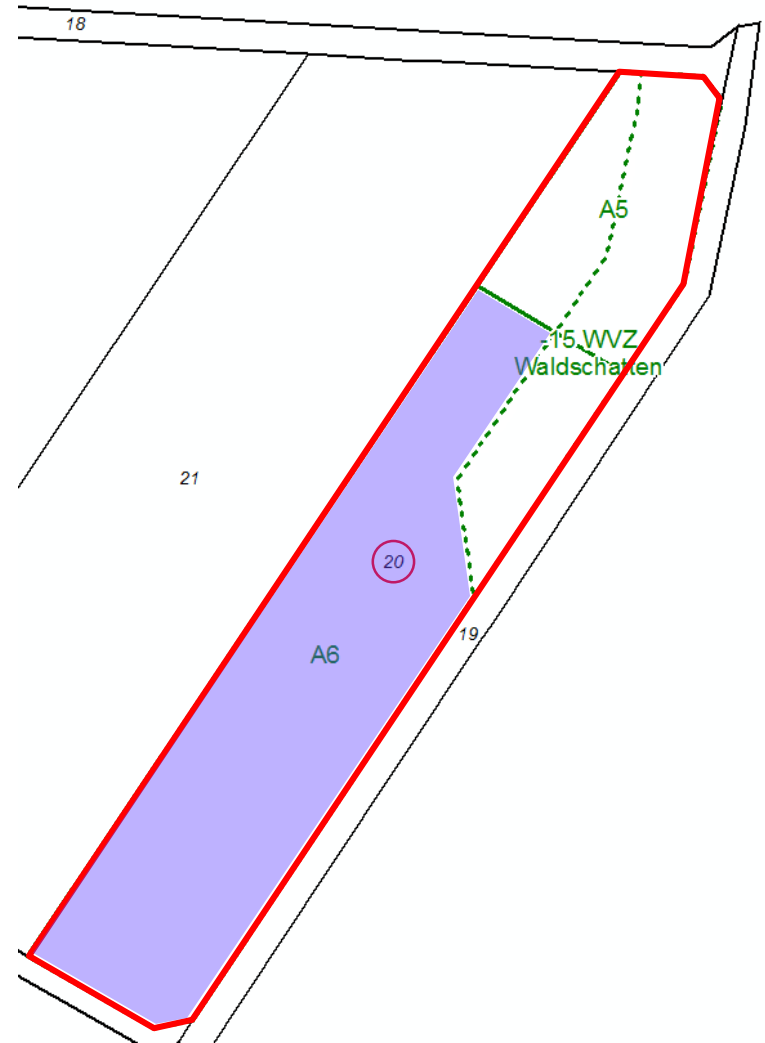
Beispiel: Wertermittlungskarte (Auszug)

Flurstücksfläche (F) = 6.103 m²

F in Ackerland 5 = 621 m²

F in Ackerland 5 = 799 m²
mit – 15 Werteinheiten Abschlag wegen Waldschatten

F in Ackerland 6 = 4.083 m²



Beispiel: Wertermittlungskarte (Auszug)

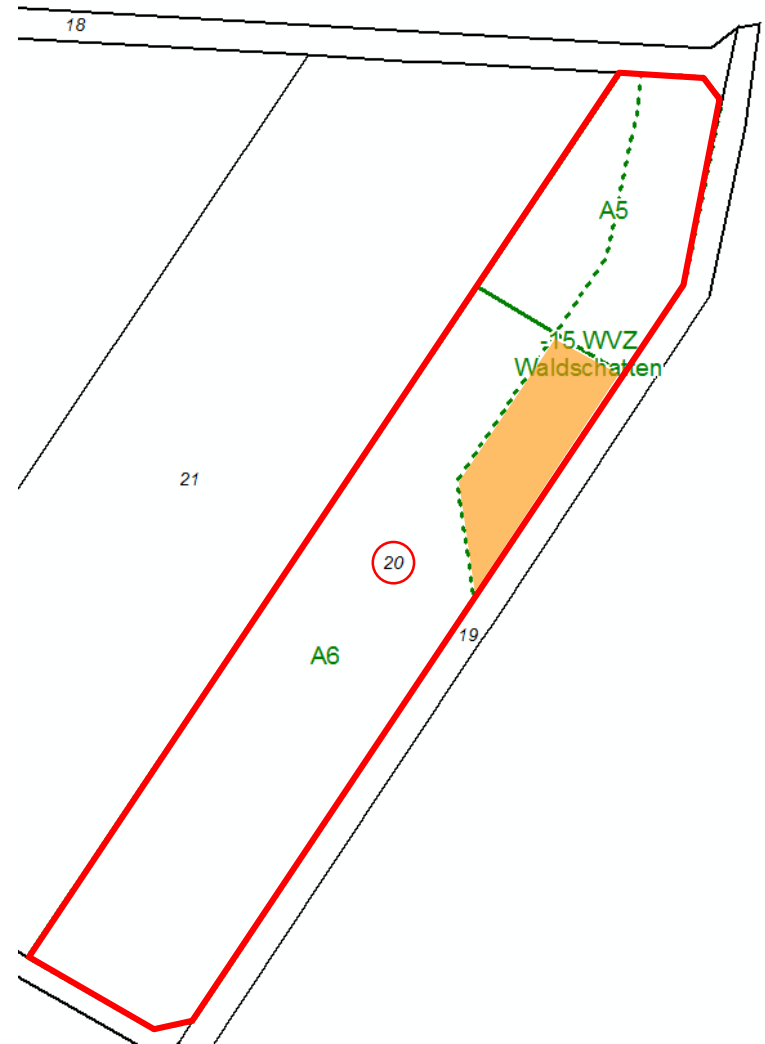
Flurstücksfläche (F) = 6.103 m²

F in Ackerland 5 = 621 m²

F in Ackerland 5 = 799 m²
mit -15 Werteinheiten Abschlag wegen Waldschatten

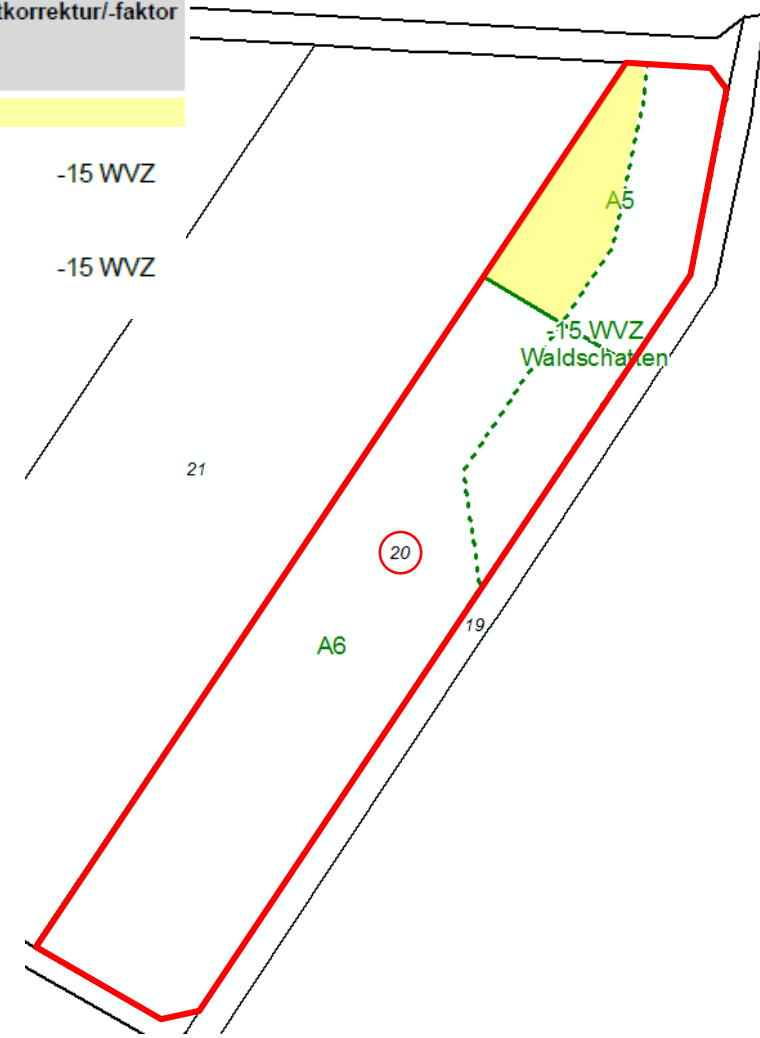
F in Ackerland 6 = 4.083 m²

F in Ackerland 6 = 600 m²
mit -15 Werteinheiten Abschlag wegen Waldschatten



Beispiel einer Wertberechnung

Nutz.-art	Wert-klasse	Wertver-hältniszahl	Fläche [m²]	Wert [WE]	Wertkorrektur-merkmal	Wertkorrektur/-faktor
A	5	145	621	9,00		
A	5	145	799	11,59		
A	6	130	4.083	53,08	Waldschatten	-15 WWZ
A	6	130	600	7,80		
				-0,90	Waldschatten	-15 WWZ
Summe:			6.103	79,37		



Formeln für die Wertberechnung

Fläche der Wertklasse in ha x Wertverhältniszahl = Werteinheit

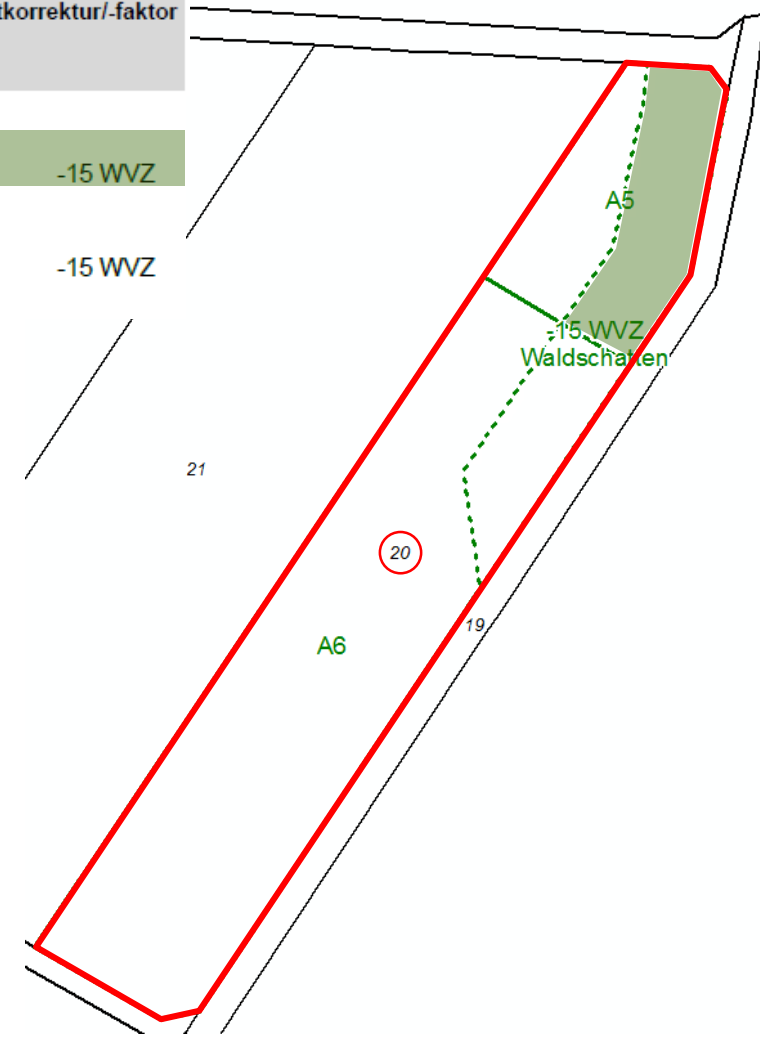
Formel für Wertkorrekturberechnung

Fläche der Wertklasse in ha x Wertkorrekturfaktor = Wertkorrektur

0,0621	x	145	=	9,00 WE
0,0799	x	145	=	11,59 WE
0,0799	x	-15	=	-1,20 WE
0,4083	x	130	=	53,08 WE
0,0600	x	130	=	7,80 WE
0,0600	x	-15	=	-0,90 WE
Summe			=	<u>79,37 WE</u>

Beispiel einer Wertberechnung

Nutz.-art	Wert-klasse	Wertver-hältniszahl	Fläche [m²]	Wert [WE]	Wertkorrektur-merkmal	Wertkorrektur/-faktor
A	5	145	621	9,00		
A	5	145	799	11,59		
				-1,20	Waldschatten	-15 WWZ
A	6	130	4.083	53,08		
A	6	130	600	7,80		
				-0,90	Waldschatten	-15 WWZ
Summe:			6.103	79,37		



Formeln für die Wertberechnung

Fläche der Wertklasse in ha x Wertverhältniszahl = Werteinheit

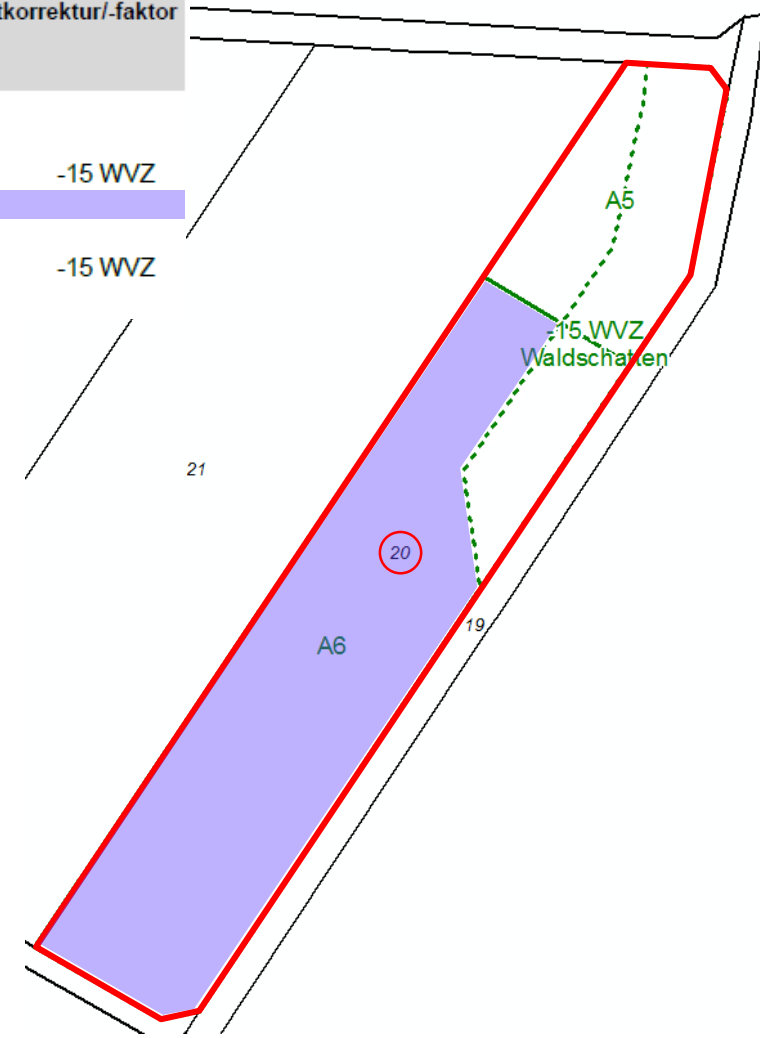
Formel für Wertkorrekturberechnung

Fläche der Wertklasse in ha x Wertkorrekturfaktor = Wertkorrektur

0,0621	x	145	=	9,00 WE
0,0799	x	145	=	11,59 WE
0,0799	x	-15	=	-1,20 WE
0,4083	x	130	=	53,08 WE
0,0600	x	130	=	7,80 WE
0,0600	x	-15	=	-0,90 WE
Summe			=	<u>79,37 WE</u>

Beispiel einer Wertberechnung

Nutz.-art	Wert-klasse	Wertver-hältniszahl	Fläche [m ²]	Wert [WE]	Wertkorrektur-merkmal	Wertkorrektur/-faktor
A	5	145	621	9,00		
A	5	145	799	11,59		
				-1,20	Waldschatten	-15 WVZ
A	6	130	4.083	53,08		
A	6	130	600	7,80		
				-0,90	Waldschatten	-15 WVZ
Summe:			6.103	79,37		



Formeln für die Wertberechnung

Fläche der Wertklasse in ha x Wertverhältniszahl = Werteinheit

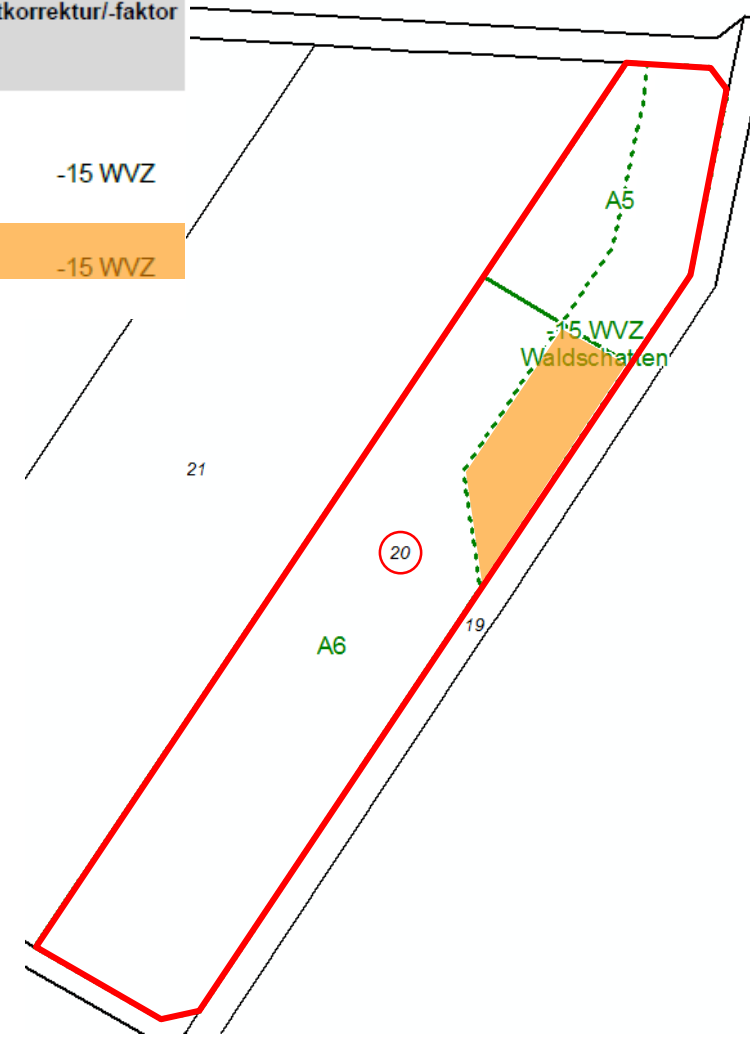
Formel für Wertkorrekturberechnung

Fläche der Wertklasse in ha x Wertkorrekturfaktor = Wertkorrektur

0,0621	x	145	=	9,00 WE
0,0799	x	145	=	11,59 WE
0,0799	x	-15	=	-1,20 WE
0,4083	x	130	=	53,08 WE
0,0600	x	130	=	7,80 WE
0,0600	x	-15	=	-0,90 WE
Summe			=	<u>79,37 WE</u>

Beispiel einer Wertberechnung

Nutz.-art	Wert-klasse	Wertver-hältniszahl	Fläche [m ²]	Wert [WE]	Wertkorrektur-merkmal	Wertkorrektur/-faktor
A	5	145	621	9,00		
A	5	145	799	11,59		
				-1,20	Waldschatten	-15 WWZ
A	6	130	4.083	53,08		
A	6	130	600	7,80		
				-0,90	Waldschatten	-15 WWZ
Summe:			6.103	79,37		



Formeln für die Wertberechnung

Fläche der Wertklasse in ha x Wertverhältniszahl = Werteinheit

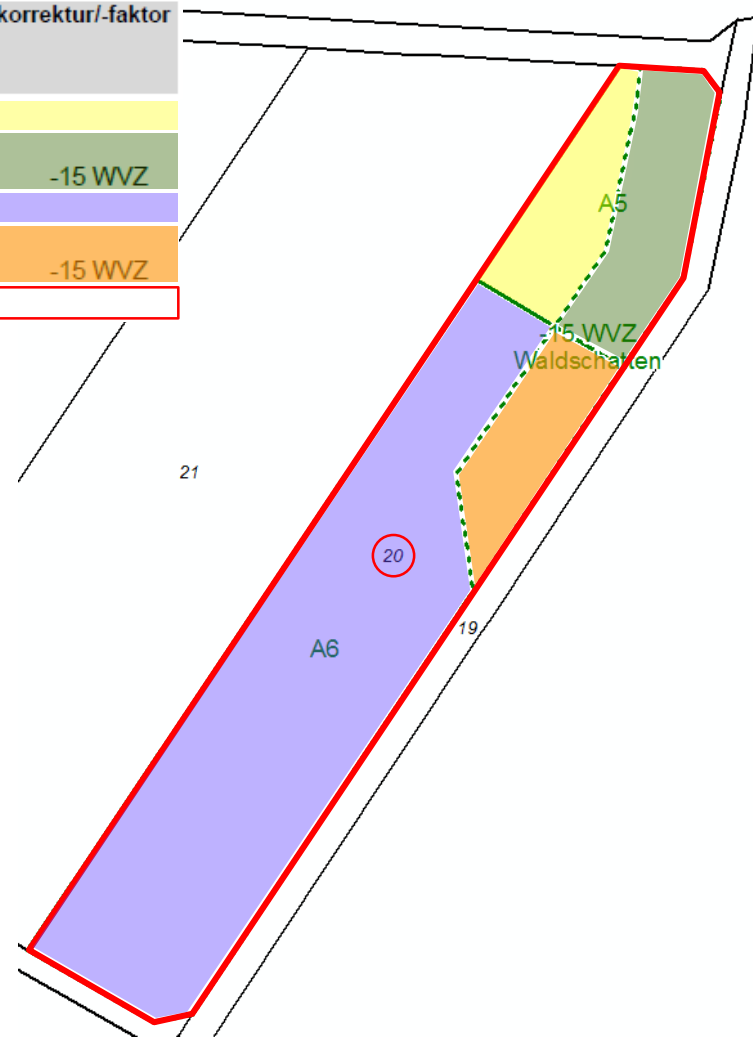
Formel für Wertkorrekturberechnung

Fläche der Wertklasse in ha x Wertkorrekturfaktor = Wertkorrektur

0,0621	x	145	=	9,00 WE
0,0799	x	145	=	11,59 WE
0,0799	x	-15	=	-1,20 WE
0,4083	x	130	=	53,08 WE
0,0600	x	130	=	7,80 WE
0,0600	x	-15	=	-0,90 WE
Summe			=	<u>79,37 WE</u>

Beispiel einer Wertberechnung

Nutz.-art	Wert-klasse	Wertver-hältniszahl	Fläche [m²]	Wert [WE]	Wertkorrektur-merkmal	Wertkorrektur/-faktor
A	5	145	621	9,00		
A	5	145	799	11,59		
				-1,20	Waldschatten	-15 WWZ
A	6	130	4.083	53,08		
A	6	130	600	7,80		
				-0,90	Waldschatten	-15 WWZ
Summe:			6.103	79,37		



Formeln für die Wertberechnung

Fläche der Wertklasse in ha x Wertverhältniszahl = Werteinheit

Formel für Wertkorrekturberechnung

Fläche der Wertklasse in ha x Wertkorrekturfaktor = Wertkorrektur

0,0621	x	145	=	9,00 WE
0,0799	x	145	=	11,59 WE
0,0799	x	-15	=	-1,20 WE
0,4083	x	130	=	53,08 WE
0,0600	x	130	=	7,80 WE
0,0600	x	-15	=	-0,90 WE
Summe			=	79,37 WE

Wie geht es weiter ?

Bekanntgabe und Feststellung der Wertermittlungsergebnisse gem. § 32 FlurbG

- Anstelle des Anhörungstermins findet diese Online-Konsultation ab dem 22.08.2022 statt. Sie ist bis zum Abschluss der Auslegung der Wertermittlungsergebnisse am 01.09.2022 online einsehbar
- Die Auslegung der Nachweisungen erfolgt vom 30.08.-01.09.2022
- Einwendungen gegen Wertermittlungsergebnisse sind persönlich oder schriftlich an das AfB Fulda zu richten
- Vorgebrachte Einwendungen werden überprüft
- Die Feststellung der Wertermittlungsergebnisse (Verwaltungsakt) erfolgt durch eine Öffentliche Bekanntmachung

Auslegung

Die Auslegung der Nachweisungen über die Ergebnisse der Wertermittlung erfolgt im

Vereinshaus Roßbach

Weinbergstraße 5A, 36088 Hünfeld (Roßbach)

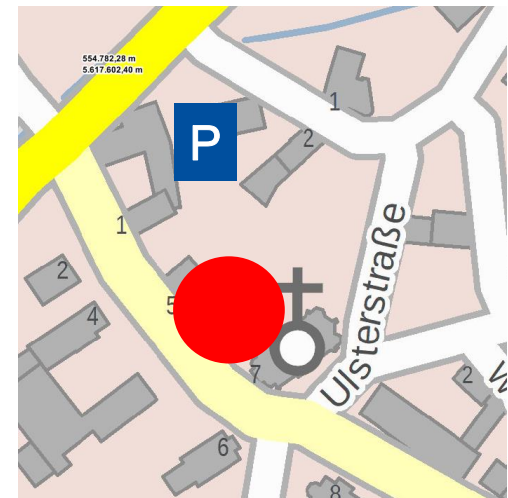
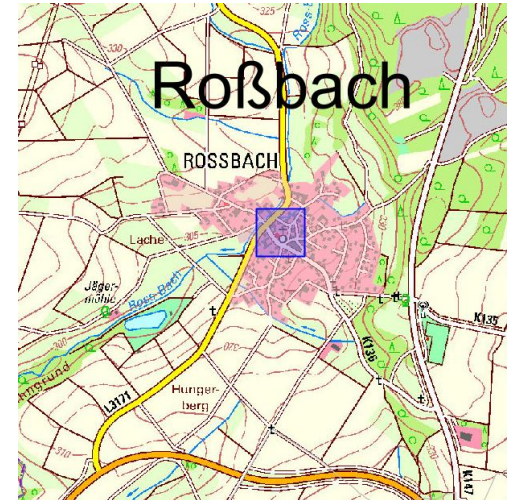
am Dienstag, den 30.08.2022 von 09.00 - 15:30 Uhr

am Mittwoch, den 31.08.2022 von 09.00 - 15:30 Uhr

am Donnerstag, den 01.09.2022 von 09.00 - 15:30 Uhr.

Hinweis:

Wenn Sie keine Fragen zu den Nachweisungen haben und auch keine Einwendungen vorbringen wollen, müssen Sie von dem Terminangebot keinen Gebrauch machen.



Fragen zur Wertermittlung bzw. den Auszügen? Terminwunsch?

Sie haben Fragen zur Wertermittlung im Allgemeinen oder benötigen eine Auskunft zu Ihren Auszügen?

Rufen Sie uns zu den üblichen Dienstzeiten einfach an oder schreiben uns eine kurze Nachricht.

Sie möchten sich näher mit den Nachweisungen der Wertermittlung beschäftigen und benötigen Einsicht in die Unterlagen?

Vereinbaren Sie mit uns einen persönlichen Termin. Wir stehen Ihnen in dem genannten Zeitraum der Auslegung gerne zur Verfügung.

Ihnen ist in den Nachweisungen etwas aufgefallen und Sie möchten eine Einwendung gegen die vorgelegte Wertermittlung vorbringen?

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf. Ihre Einwendung nehmen wir in einem persönlichen Termin wie auch schriftlich entgegen und kümmern uns um Ihr Anliegen.

Ihre Ansprechpartner im AfB Fulda sind:

Sachbearbeitung: Thomas Wagner
Telefon: 0611 – 535 – 1143
thomas.wagner@hvbg.hessen.de

Kim Laura Schubert
Telefon: 0611 – 535 – 1247
kim.schubert@hvbg.hessen.de

Verfahrensleitung: Kai Witte
Telefon: 0611 – 535 – 1159
kai.witte@hvbg.hessen.de

Amt für Bodenmanagement Fulda, Washingtonallee 1, 36041 Fulda

Zweck und Rechtsgrundlagen der Wertermittlung nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)



Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung

Vorbemerkungen

- In den §§ 27 – 33 FlurbG wird die Wertermittlung als eigener Abschnitt des gestuften Verwaltungsverfahrens Flurbereinigung ausgegliedert. Sie schließt ab mit dem Verwaltungsakt „Feststellungsbeschluss“ nach § 32 FlurbG.
- Diese Ausgliederung ist zweckmäßig, weil sie einen Abfindungsstreit oft durch die Unanfechtbarkeit der Bewertung entlastet.

Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung

§§ 27 bis 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

§ 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.

Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung

§§ 27 bis 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

Zweck des § 27 FlurbG

- 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 Geldbewertung und schwankenden Bodenpreisen relativ unabhängig
- Eine technische Methode ist nicht vorgeschrieben. Die angewandte Methode muss sichern, dass der durch die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG geschützte Anspruch auf wertgleiche Abfindung tatsächlich verwirklicht wird
- Es ist der vorgefundene Wert zum Zeitpunkt der Wertermittlung festzustellen
- In der Flurbereinigung werden Grundstücke nicht nach Fläche, sondern nach dem Wert (§ 44 Abs. 1 „Land von gleichem Wert“) getauscht. Um die Wertgleichheit von Einlage und Abfindung zu sichern, ist dieser Wert zu ermitteln und bei der wertgleichen Abfindung „zugrunde zu legen“

Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung

§§ 27 bis 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

Zweck des § 27 FlurbG

- 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

Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung

§§ 27 bis 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

§ 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.

Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung

§§ 27 bis 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

Zweck des § 28 FlurbG

- 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.

Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung

§§ 27 bis 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

Wie ergibt sich der Nutzungswert? (§ 28 FlurbG)

Nutzungswert = Bodenwert (+Zuschläge) (-Abschläge)

- Der Bodenwert bestimmt sich durch die natürliche und nachhaltige Ertragsfähigkeit des Bodens
- Die Zuschläge und Abschläge (Wertkorrekturen) ergeben sich aus den Umständen, welche nicht im Bodenwert erfasst sind (örtliche Besonderheiten)
 - Hängigkeit
 - Waldschatten
 - Staunässe
 - Schutzstreifen von Leitungen

Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung

§§ 27 bis 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

§ 29 FlurbG [Bewertung nach dem 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.

(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.

Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung

§§ 27 bis 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

§ 30 FlurbG [Grundstücksgröße]

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

- **Zweck**

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

Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung

§§ 27 bis 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

§ 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 Teilnehmergeinschaft 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.

Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung

§§ 27 bis 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

Zweck des § 31 FlurbG

- 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.

Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung

§§ 27 bis 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

§ 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.

Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung

§§ 27 bis 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

Zweck des § 32 FlurbG

- Die Auslegung muss es den Beteiligten ermöglichen, sich eingehend zu unterrichten
- Die Ergebnisse der Wertermittlung müssen in einem Anhörungstermin erläutert werden. Der Anhörungstermin erfolgt coronabedingt in Form dieser Online-Konsultation
- 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

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Ihre Ansprechpartner im AfB Fulda sind:

Sachbearbeitung: Thomas Wagner
Telefon: 0611 – 535 – 1143
thomas.wagner@hvbg.hessen.de

Kim Laura Schubert
Telefon: 0611 – 535 – 1247
kim.schubert@hvbg.hessen.de

Verfahrensleitung: Kai Witte
Telefon: 0611 – 535 – 1159
kai.witte@hvbg.hessen.de

Amt für Bodenmanagement Fulda, Washingtonallee 1, 36041 Fulda