



Flurbereinigungsverfahren

- UF 1804 -

Calden - Ortsumgehung B7

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
Calden - Ortsumgehung B7,

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 Folie 56
erwähnten Bezugspersonen gestellt werden.

Zu Anfang dieser Präsentation werden alle wichtigen verfahrensspezifischen
Informationen präsentiert. Ab Folie 36 folgen detailliertere Informationen zur
Wertermittlung und den zugehörigen rechtlichen Grundlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr **Amt für Bodenmanagement Korbach**

Inhalt

- Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- Auslegung
- Allgemeine Informationen zum Verfahren
- Grundsätze der Wertermittlung
- Praktische Durchführung der Wertermittlung
- Ergebnisse der Wertermittlung
 - Karte, Wertermittlungsrahmen, Abschläge, Kapitalisierungsfaktor
- Beispiel einer Wertermittlung
- Wie geht es weiter ?
- Zweck und Rechtsgrundlagen der Wertermittlung
- Ansprechpartner

Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

- Nach § 5 Absatz 3 *Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)* sind die zur Teilnahme am Anhörungstermin 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 Gemeinden Ahnatal, Calden sowie der Stadt Grebenstein am 16. und 17. September 2021
- und zusätzlich durch persönliche Ladung (Schreiben vom 10. und 14. September 2021)

Amt für Bodenmanagement Korbach

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Korbach
Medebacher Landstraße 27
34497 Korbach

Aktenzeichen: UF 1804 – Calden – Ortsumgehung B7

Öffentliche Bekanntmachung
Ladung
an alle Beteiligten des Flurbereinigungsverfahrens
Calden – Ortsumgehung B7 - UF 1804 -
Landkreis Kassel

Im Flurbereinigungsverfahren Calden - Ortsumgehung B7 wird hiermit ein Termin zur **Anhörung der Beteiligten über die Ergebnisse der Wertermittlung** sowie zur **Einsichtnahme und Erläuterung der Wertermittlungsergebnisse** gemäß § 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546) in der jeweils geltenden Fassung anberaumt.

Da bedingt durch die Covid-19-Pandemie eine Präsenzveranstaltung der Beteiligten nicht stattfinden kann, wird anstelle des üblichen Anhörungstermins eine ersetzende Online-Konsultation gemäß des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041) in der derzeit geltenden Fassung stattfinden.

Die den Anhörungstermin ersetzende Online-Konsultation wird ab

Freitag, 24. September 2021, ab 10:00 Uhr
unter der Internetadresse
<https://hvbg.hessen.de/UF1804>

allen Beteiligten zugänglich gemacht.

Den Beteiligten des Verfahrens wird gemäß § 4 PlanSiG die Möglichkeit gegeben, sich zu den Ergebnissen der Wertermittlung bis zu deren Feststellung, die voraussichtlich im Dezember 2021 sein wird, schriftlich oder elektronisch zu äußern.
In der Online-Konsultation wird auch über den weiteren Ablauf des Flurbereinigungsverfahrens, insbesondere die bevorstehenden Planwusch- und Planvereinbarungstermine informiert.

34497 Korbach, Medebacher Landstraße 27
Telefon: (0561) 379-0
Telefax: (0561) 227 855 533
E-Mail: uf@hvbg.korbach.de / uf@hvbg.hessen.de

4
Abteilung
Planungssicherstellung
Landkreis Kassel

Auslegung

Die Auslegung der Wertermittlungsergebnisse erfolgt im

**Amt für Bodenmanagement Korbach
Außenstelle Hofgeismar
Sitzungsraum im Untergeschoss,
Manteuffel-Anlage 4,
34369 Hofgeismar**

Auslegung

Die Auslegung der Wertermittlungsergebnisse erfolgt an den folgenden Tagen:

- **Mittwoch, 29. September 2021**
10:00 bis 17:00 Uhr
- **Donnerstag, 30. September 2021**
12:00 bis 19:00 Uhr
- **Freitag, den 01. Oktober 2021**
09:00 bis 12:00 Uhr
- **Montag, 04. Oktober 2021**
14:00 bis 20:00 Uhr
- **Dienstag, 05. Oktober 2021**
09:00 bis 16:00 Uhr
- **Hinweis: Ein barrierefreier Zugang zum Sitzungsraum „Untergeschoss“ ist nicht vorhanden. Für einen barrierefreien Zugang zu den Wertermittlungsergebnissen vereinbaren Sie bitte einen Termin mit den zuständigen Sachbearbeitern (siehe Folie 8) des Verfahrens.**

Auslegung

- In den auf der vorhergehenden Folie genannten Zeiten, stehen Mitarbeitende der Flurbereinigungsbehörde für Erläuterungen und Auskünfte zur Verfügung.
- **Wegen der Corona-Pandemie wird gebeten im Vorfeld einen Termin mit den Mitarbeitenden des Amtes für Bodenmanagement Korbach zu den genannten Terminen zu vereinbaren.**
- Kontaktaufnahme erfolgt über die zuständigen Sachbearbeiter (siehe nächste Folie 8) oder per E-Mail:
info.afb-Korbach@hvbg.hessen.de
- Ab Folie 38 folgen Erklärungen zu einzelnen Begrifflichkeiten und der Wertermittlung im Allgemeinen.

Auslegung

Zuständigkeiten im Verfahren:

Benjamin Müller
05631/978 – 4413

Sachbearbeiter (Bodenordnung)
E-Mail: Benjamin.Mueller@hvbg.hessen.de

Martin Fischer
05631/978 – 4376

Sachbearbeiter (Bodenordnung)
E-Mail: Martin.Fischer@hvbg.hessen.de

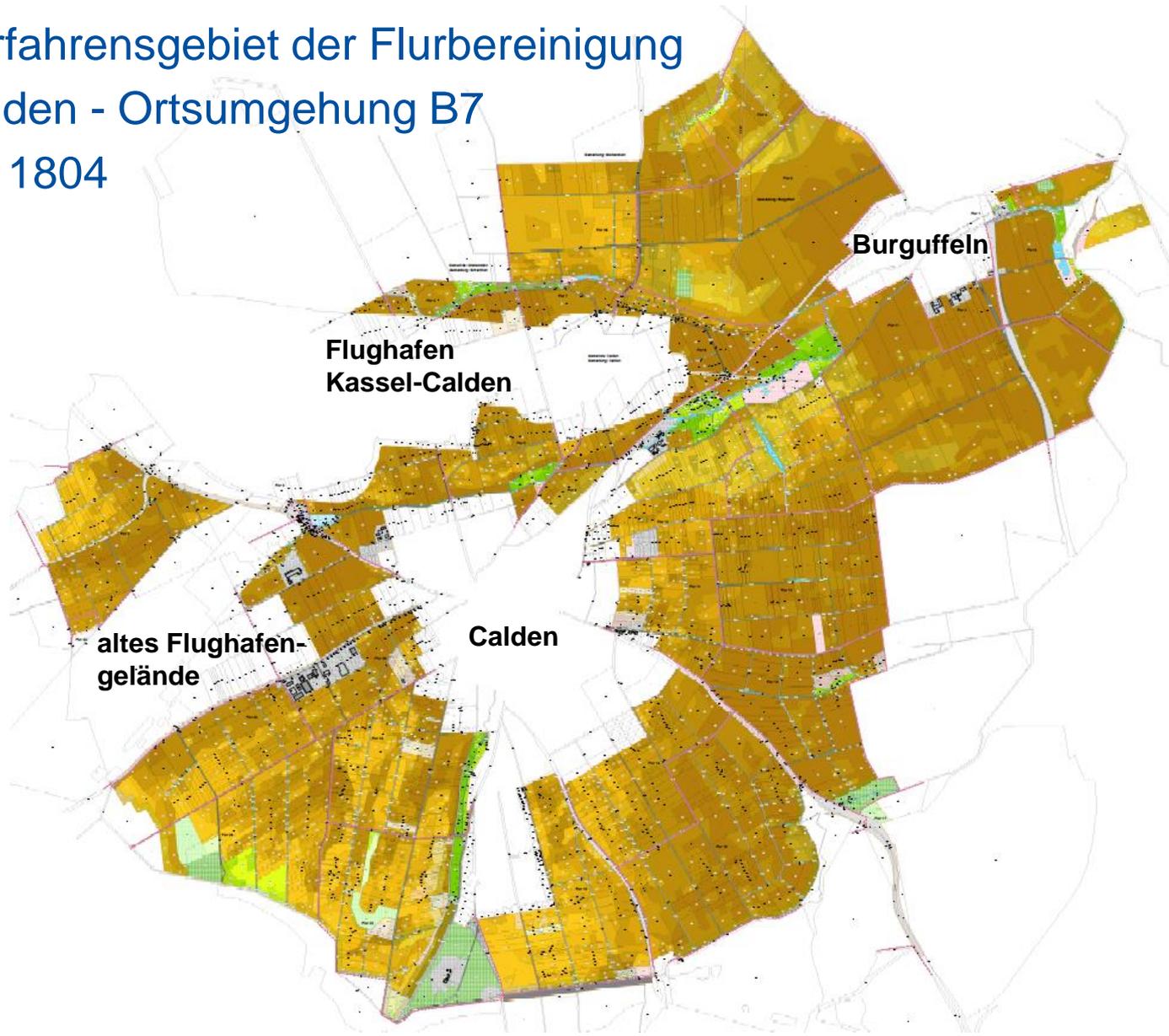
Heinz-Jürgen Kampf
05631/978 – 4373

Verfahrensleiter
E-Mail: Heinz-Jürgen.Kampf@hvbg.hessen.de

Allgemeine Informationen zum Verfahren

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

Verfahrensgebiet der Flurbereinigung
Calden - Ortsumgehung B7
UF 1804



Verfahrensüberblick

- **Verfahrensgebiet:** Das Gebiet umfasst Teile des
 - Gemeindegebietes der Gemeinde Calden:
 - Teile der Gemarkung Calden
 - Gemeindegebietes der Stadt Grebenstein
 - Teile der Gemarkungen Grebenstein, Schachten und Burguffeln
- **Verfahrensart:** Unternehmensflurbereinigung gemäß §87 FlurbG
- **Verfahrensgröße:** 1.013 ha
- **Anzahl Teilnehmende:** **443 Personen (355 Eigentumsverhältnisse)**
- **Anzahl der Flurstücke:** 1958
- **Antragsteller:** Regierungspräsidium in Kassel als Enteignungsbehörde

Ziel und Stand der Flurbereinigung

- Hauptziel dieses Flurbereinigungsverfahrens ist die Bereitstellung und der Erwerb der für die Baumaßnahmen (Ortsumgehung B7 und die Verlegungen der Landesstraße 3214, sowie der Kreisstraßen 47 und 48) benötigten Flächen. In diesem Zusammenhang sind umfangreiche bodenordnende Maßnahmen notwendig.
- Des Weiteren wird auch das Auflösen von Landnutzungskonflikten, d.h. eine Trennung und ein Ausgleich zwischen den konkurrierenden Nutzungsansprüchen Naturschutz, Wasserwirtschaft und Landwirtschaft, notwendig.
- Die Aufklärungsversammlung für alle Beteiligten fand am **27.11.2008** statt.
- Die Einleitung des Verfahrens erfolgte durch Beschluss am **19.12.2008** durch das Hessische Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation – Obere Flurbereinigungsbehörde.
- Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft wurde am **03.08.2011** gewählt.

Grundsätze der Wertermittlung

- Die Grundlage für die Neuordnung des Grundbesitzes ist der Tausch von Grundstücken.
- Die Bewertung landwirtschaftlicher Grundstücke erfolgt i.d.R. nach dem Nutzen. Die Bewertung bebauter oder bebaubarer Grundstücke erfolgt i.d.R. nach dem Verkehrswert.
- Die Eigentumsrechte aller Grundstückseigentümer bleiben dabei gewahrt.
- Die Wertermittlung dient der **Ermittlung des Tauschwertes** (Wertverhältnisses) der Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes. Sie wird im Wege der vergleichenden Schätzung durchgeführt.

Grundsätze der Wertermittlung

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

Praktische Durchführung der Wertermittlung

Was ist bisher in der Wertermittlung geschehen?

Einleitungstermin: **20.09.2011**

mit Ortstermin vom **28.09.2011**

- Die Bodenschätzung wurde durch den **Amtlich Landwirtschaftlichen Sachverständigen Herrn Lothar Dietzel** durchgeführt.

Zweck:

- Aufstellung eines vorläufigen Wertermittlungsrahmens
- Festlegung der Abschläge
- Vorläufiger Kapitalisierungsfaktor
- Überprüfung der sogenannten Probelöcher

Begutachtung von Vergleichsstücken



Praktische Durchführung der Wertermittlung

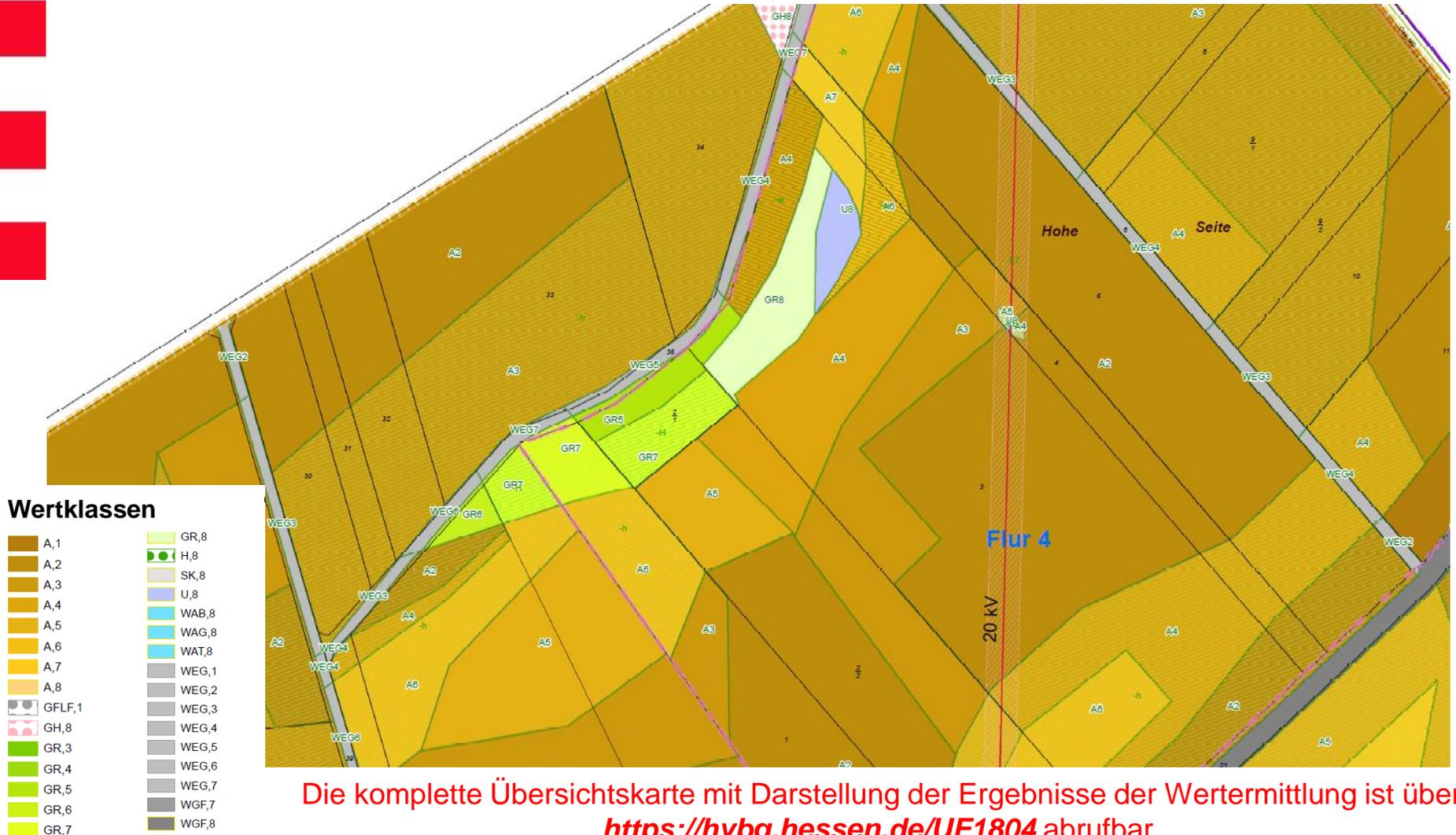
Schlussstermin: **14.07.2021**

(Amtlich Landwirtschaftlicher Sachverständiger:
Lothar Dietzel)

Endgültige Festlegungen:

- Wertermittlungsrahmen
- Festlegung der Abschläge
- Kapitalisierungsfaktor (425,- Euro/WE)
- Einstufung verschiedener Sonderflächen
- Behandlung der Maststandorte
- etc.

Ergebnisse der Wertermittlung



Die komplette Übersichtskarte mit Darstellung der Ergebnisse der Wertermittlung ist über <https://hvb.g.hessen.de/UF1804> abrufbar.

Der Wertermittlungsrahmen

Nutzungsart	Abk.	Wertverhältniszahlen WE / ha							
		KI.1	KI.2	KI.3	KI.4	KI.5	KI.6	KI.7	KI.8
Ackerland	A	80	72	64	57	50	43	36	31
Ackerland / Grünland	AGR	80	72	64	57	50	43	36	31
Grünland	GR	80	72	64	57	50	43	36	31
Grünland / Ackerland	GRA	80	72	64	57	50	43	36	31
Grünland / Obst	GRO	80	72	64	57	50	43	36	31
Unland	U								10
Hutung	HU								20
Gehölz	GH								10
Waldfläche	H								8
Gebäude- und Freifläche	GF	80	72	64	57	50	43	36	31
Gebäude- u. Freifläche - Sport, Freizeit und Erholung	GFSFE	118							
Gebäude- u. Freifläche -Entsorgung	GFES	94							
Gebäude- u. Freifl.-Gewerbe und Industrie	GFGI	1177	941						
Gebäude- u. Freifl.- Landwirtschaft	GFLF	80	72	64	57	50	43	36	31
Gebäude- u. Freifl.-Versorgung	GFVS	94							
Bundesstraße	SB								24
Landesstraße	SL								24
Kreisstraße	SK								24
Gemeindestraße	SG								24
Fahrweg	WGF							24	12
Weg	WEG	72	64	57	50	43	36	31	23
Parkplatz	PPL	47							
Flugplatz	FPL	1530	94						
Bach	WAB								24
Graben	WAG								24
Teich	WAT								24
Regenrückhaltebecken	RRB								94

Je nach der Güte des Bodens wurden die einzelnen Nutzungsarten (z.B. Ackerland) in die Wertklassen 1 bis 8 aufgeteilt.

Beispielsweise hat Ackerland in der Wertklasse 2 die Wertverhältniszahl WVZ 72.

Abschläge (1) Hängigkeit

<u>Ackerland</u>	<u>Grünland</u>	<u>Abschlag</u>
unter 10 %	unter 14 %	kein Abschlag
10 bis 18 %	14 bis 22 %	1 Klasse
über 18 %	über 22 %	2 Klassen

Extrem welliges Gelände wird mit einem Abschlag von einer Klasse abgewertet.

Waldschatten

Abschlag um eine Klasse bei

- Wald im Süden ca. 30m Streifen
- Wald im Osten und Westen ca. 20m Streifen
- Wald im Norden ca. 10m Streifen

Nassstellen

Nassstellen werden mit einer Klasse Abschlag versehen.

Abschläge (2)

Leitungen und Masten

Betreiber / Leitungen:	Art	Schutzstreifenbreite gesamt in m	Abwertung in Werteinheiten
Gas	Gas Hochdruck	6	innerhalb des Schutzstreifens um 7 Werteinheiten (entspricht der mittleren Klassendifferenz)
	Gas Mitteldruck	4	
	Gas-Hausanschluss	2	
Kanal	Kanal < 70 cm	6	
	Kanal >=70 cm	7,5	
	Kanal >=200 cm	10	
Wasser	Wasser - bis DN 150	4	
	Wasser - über DN 150 bis DN 300	6	
	Wasser - über DN 300 bis DN 500	8	
	Wasser - über DN 500	10	
Breitband	Breitband Nordhessen	2	
Luftleitung	Luftleitung DA	2	
Netcom	Netcom	2	
Strom	Strom 110 KV Freileitung	Tonnenförmig nach Vorgabe Energiebetreiber (Avacon)	
	Strom 20 KV Freileitung	15	
	Strom 20 KV Erdkabel	2	
	Strom Niederspannung	1	
Flughafen	Anflugbefuerung	6	
Telekom	Telekom	2	

Bei Holz- und Pfahlmasten von Freileitungen wird eine 10 m² große Fläche in Klasse 8 der Nutzungsart Unland eingestuft. Diese Fläche ist rautenförmig um den Mastmittelpunkt in Wirtschaftsrichtung konstruiert.

Die Abwertung von Stahlgittermasten ist dem *Merkblatt zur Wertermittlung* zu entnehmen.

Kapitalisierungsfaktor

- Zweck der Wertermittlung ist es, dass jeder Teilnehmende nach der Neuzuteilung mit Land von gleichem Wert abgefunden werden kann.
- 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 **425,- € / Werteinheit.**
- Multipliziert man den Wert eines Grundstücks (in Werteinheiten) mit dem Kapitalisierungsfaktor ergibt sich annähernd der Verkehrswert in Euro.



Beispiel einer Wertberechnung

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

Nachweis des Alten Bestandes

Vorbemerkung:

- Auf der nächsten Folie folgt der Nachweis des Alten Bestandes, welcher für jeden Teilnehmenden der Flurbereinigung aufgestellt wird.
- **In ihm sind die zuvor beschriebenen Korrekturen (Abschläge wegen Hängigkeit, Welligkeit, Waldschatten und Nassstellen) nur nachrichtlich erfasst und mit dem Wert Null beziffert. Diese Abschläge hat der Sachverständige/Schätzer bereits bei der Klassenfestlegung berücksichtigt.**
- Leitungsschutzstreifen sowie Masten von Freileitungen werden nachträglich als Korrektur angebracht.

Nachweis des Alten Bestandes

Amt für Bodenmanagement Korbach
 Medebacher Landstraße 27, 34497 Korbach

Nachweis des Alten Bestandes
 - Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer:

Verfahrensnummer: 1804

Verfahrensname: Calden - Ortsumgehung B 7

Seite:

Datum der Ausgabe:

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m ²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/-faktor		
Calden In den Königsstühlen	16	100/48	8.509	WEG	2	64	39	0,25				
				A	1	80	1.819	14,55				
				A	2	72	1.956	14,08				
				A	2	72	3.251	23,41				
				A	3	64	1.367	8,75				
								0,00			Waldschatten	0 WVZ
								0,49			Leitungsrecht Waldschatten	-7 WVZ 0 WVZ
							-0,05					
							0,00					
				Summe:			8.509	61,48				

Angaben zum Flurstück

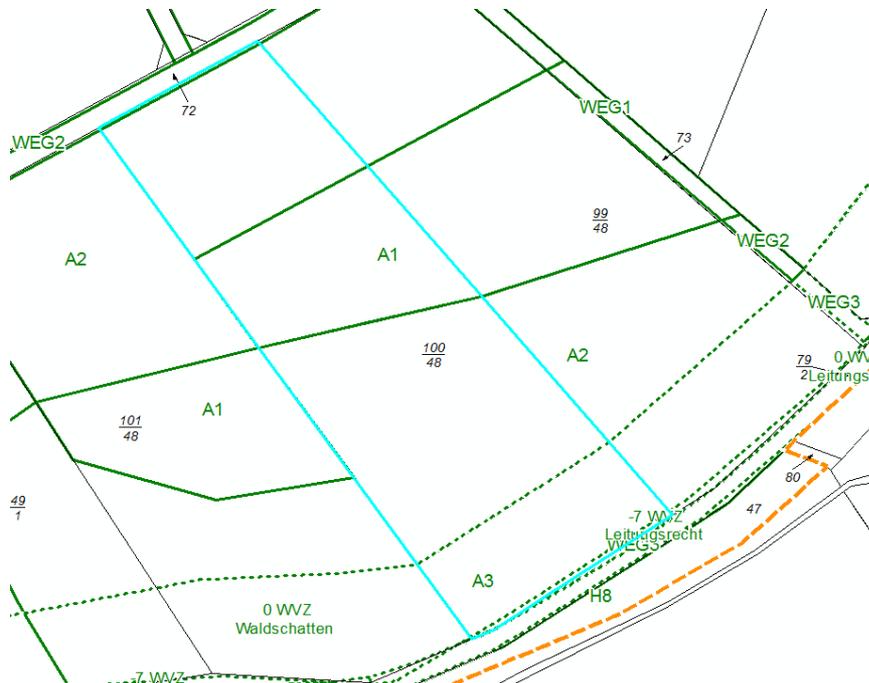
Ermittlung der
 Werteinheiten

ggf. Wertkorrektur

- Der Nachweis des Alten Bestandes umfasst die Flächen, die jeder Teilnehmende in das Flurbereinigungsverfahren eingebracht hat. Er wurde jeweils zusammen mit der Ladung postalisch versendet.
- Die Berechnung wird auf den Folien 26 bis 34 erläutert.

Das Grundstück im Beispiel entspricht nicht dem tatsächlichen Grundstück und wurde für dieses Rechenbeispiel modifiziert.

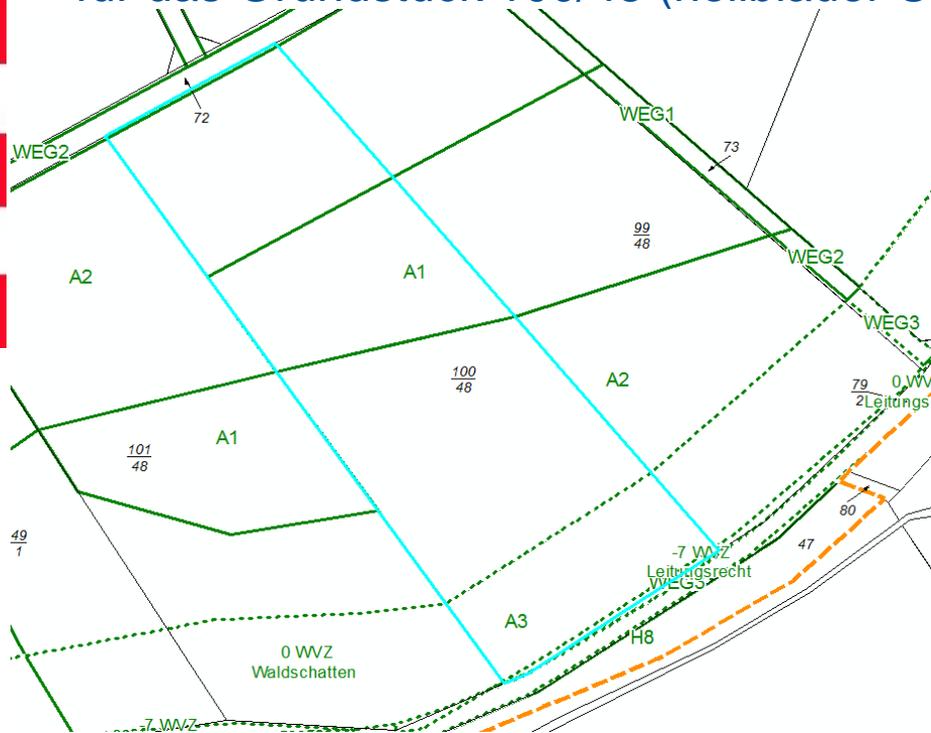
Die Wertermittlungskarte



- Die Wertermittlungskarte ist die graphische Auswertung der Wertermittlung und ist bei der Auslegung (siehe Folie 5) einsehbar.
- In ihr sind die im Wertermittlungsrahmen aufgestellten Wertklassen mit abgrenzenden dunkelgrünen Umringen dargestellt (z. B. mittig die Wertklasse A1).
- Die grün-gestrichelten Bereiche mit der Wertklasse A3 wurde wegen Waldschatten durch den Schätzer bereits mit einer Klasse Abschlag versehen.
- Im Folgenden wird für das Grundstück 100/48 die Berechnung in Werteinheiten erläutert.

Beispiel der Wertberechnung

für das Grundstück 100/48 (hellblauer Umring):

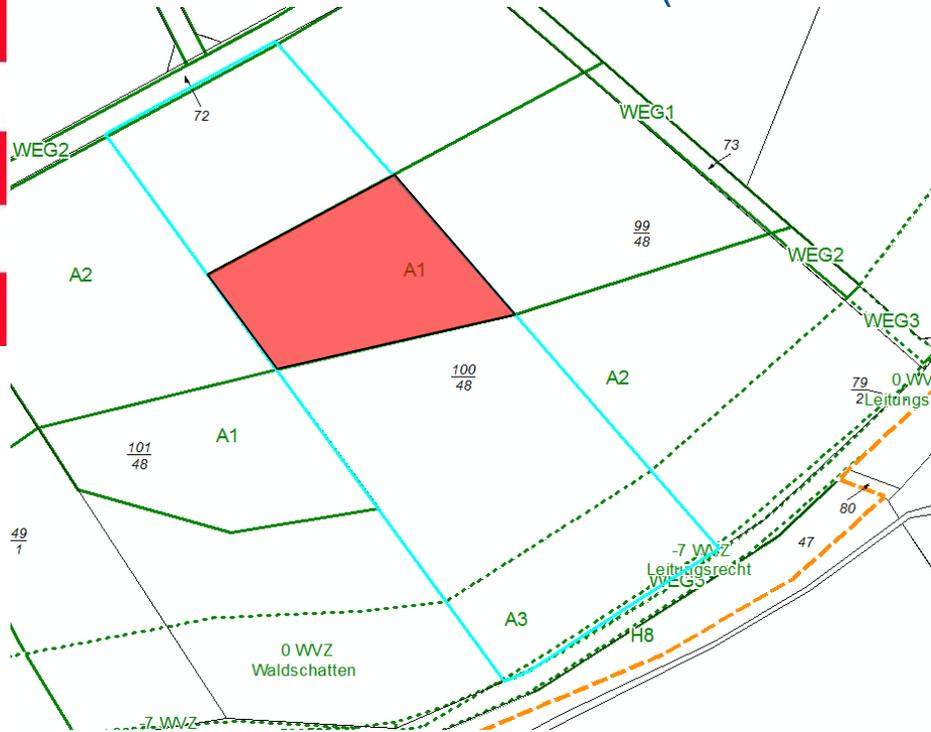


Fläche (F)	= 0,8509 ha
F in Klasse 2	= 0,0039 ha (WEG)
F in Klasse 1	= 0,1819 ha (A)
F in Klasse 2	= 0,1956 ha (A)
F in Klasse 2	= 0,3251 ha (A)
F in Klasse 3	= 0,1367 ha (A)
mit Abschlag wegen Waldschatten	
F in Klasse 3	= 0,0077 ha (A)
mit Abschlag wegen Waldschatten sowie -0,05 WE wegen eines Leitungsrechts	

Der grün-gestrichelte Bereich enthält bereits eine Klasse Abschlag wegen Waldschatten sowie in einem kleinen Bereich am südl. Weg eine zusätzliche Abwertung wegen einer Leitung. Wenn sich das Grundstück nicht in Waldnähe und nicht in Nähe einer Leitung befinden würde, wäre die Bodenklasse besser bewertet worden, bzw. nicht mit Abschlägen versehen worden.

Beispiel der Wertberechnung

für das Grundstück 100/48 (hellblauer Umring):



Fläche (F) = 0,8509 ha

F in Klasse 2 = 0,0039 ha (WEG)

F in Klasse 1 = 0,1819 ha (A)

F in Klasse 2 = 0,1956 ha (A)

F in Klasse 2 = 0,3251 ha (A)

F in Klasse 3 = 0,1367 ha (A)

mit Abschlag wegen Waldschatten

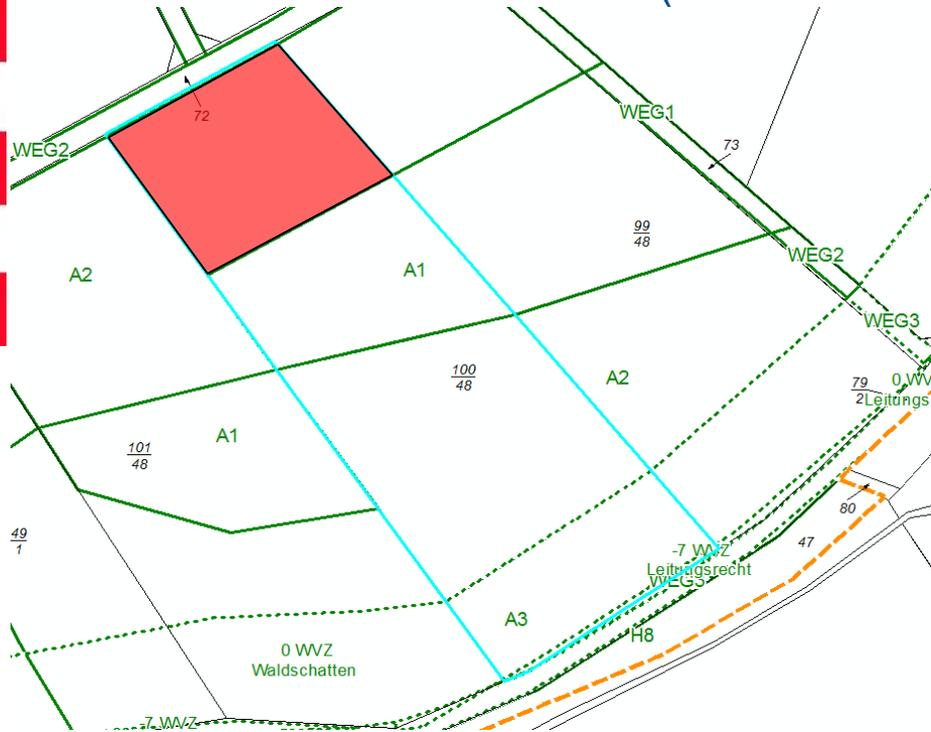
F in Klasse 3 = 0,0077 ha (A)

mit Abschlag wegen Waldschatten sowie -0,05
WE wegen eines Leitungsrechts

Die rechts erwähnten Flächen wurden zum
Verständnis jeweils rot eingefärbt.

Beispiel der Wertberechnung

für das Grundstück 100/48 (hellblauer Umring):



Fläche (F) = 0,8509 ha

F in Klasse 2 = 0,0039 ha (WEG)

F in Klasse 1 = 0,1819 ha (A)

F in Klasse 2 = 0,1956 ha (A)

F in Klasse 2 = 0,3251 ha (A)

F in Klasse 3 = 0,1367 ha (A)

mit Abschlag wegen Waldschatten

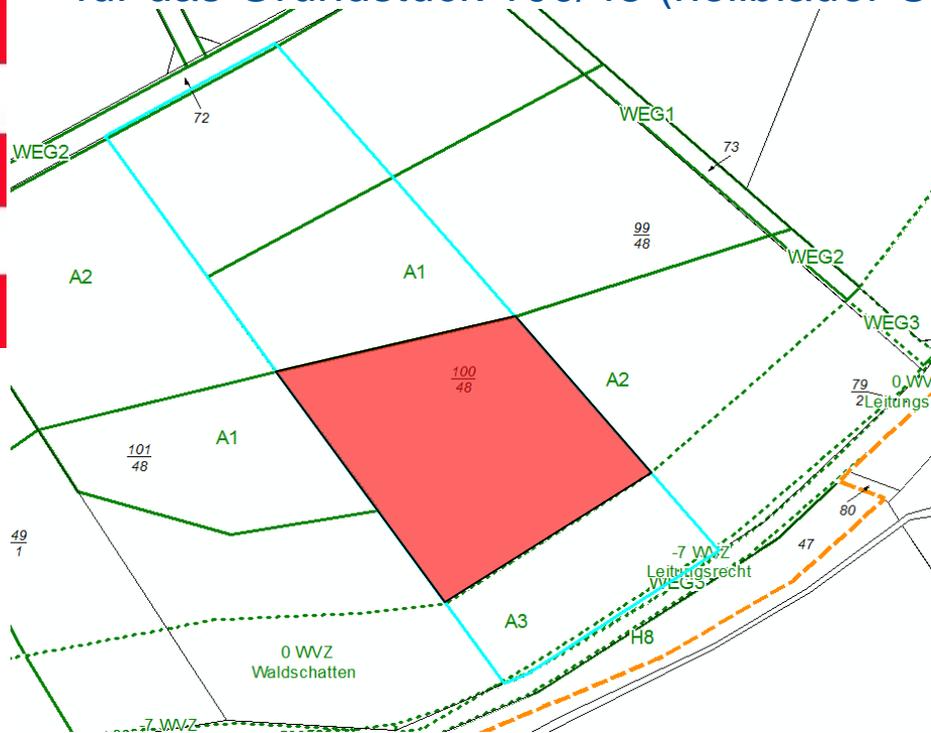
F in Klasse 3 = 0,0077 ha (A)

mit Abschlag wegen Waldschatten sowie -0,05
WE wegen eines Leitungsrechts

Die rechts erwähnten Flächen wurden zum
Verständnis jeweils rot eingefärbt.

Beispiel der Wertberechnung

für das Grundstück 100/48 (hellblauer Umring):

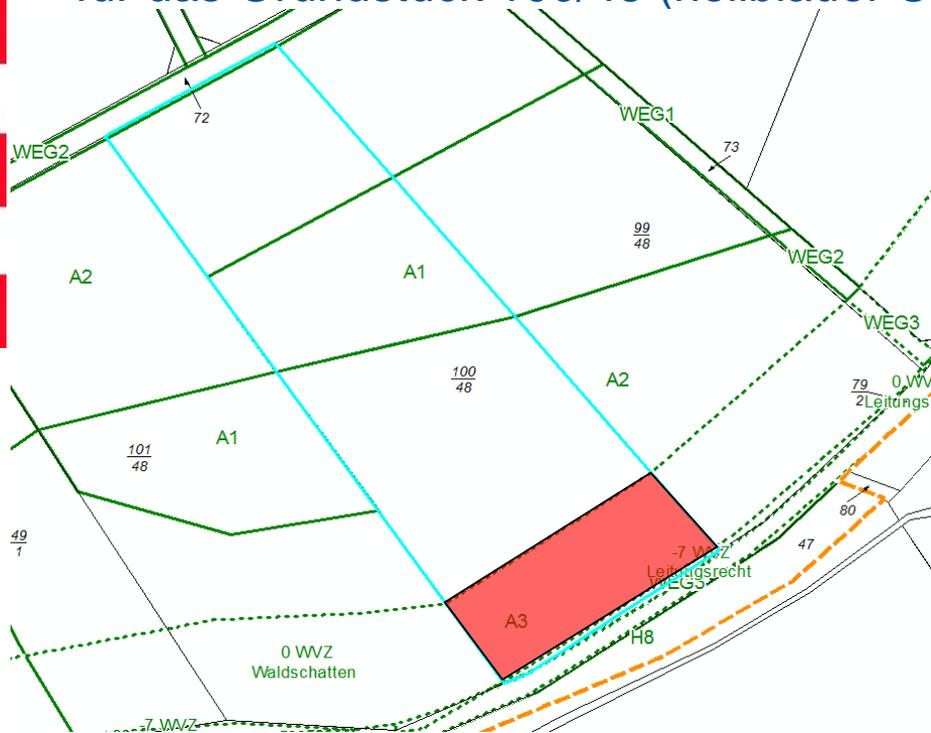


Fläche (F)	= 0,8509 ha
F in Klasse 2	= 0,0039 ha (WEG)
F in Klasse 1	= 0,1819 ha (A)
F in Klasse 2	= 0,1956 ha (A)
F in Klasse 2	= 0,3251 ha (A)
F in Klasse 3	= 0,1367 ha (A)
mit Abschlag wegen Waldschatten	
F in Klasse 3	= 0,0077 ha (A)
mit Abschlag wegen Waldschatten sowie -0,05 WE wegen eines Leitungsrechts	

Die rechts erwähnten Flächen wurden zum Verständnis jeweils rot eingefärbt.

Beispiel der Wertberechnung

für das Grundstück 100/48 (hellblauer Umring):



Fläche (F) = 0,8509 ha

F in Klasse 2 = 0,0039 ha (WEG)

F in Klasse 1 = 0,1819 ha (A)

F in Klasse 2 = 0,1956 ha (A)

F in Klasse 2 = 0,3251 ha (A)

F in Klasse 3 = 0,1367 ha (A)

mit Abschlag wegen Waldschatten

F in Klasse 3 = 0,0077 ha (A)

mit Abschlag wegen Waldschatten sowie -0,05 WE wegen eines Leitungsrechts

Die rechts erwähnten Flächen wurden zum Verständnis jeweils rot eingefärbt.

Wie geht es weiter ?

- **Bekanntgabe und Feststellung der Wertermittlungsergebnisse gemäß § 32 FlurbG**
 - Anstelle des Anhörungstermins findet diese Onlinekonsultation ab dem 24.09.2021 statt. Die Konsultation ist bis zur Feststellung der Wertermittlungsergebnisse online einsehbar.
 - Die Auslegung erfolgt vom 29.09.2021 - 01.10.2020 sowie am 04. und 05.10.2021. (siehe Folie 5)
 - Einwendungen gegen die Wertermittlungsergebnisse sind bitte an das AfB Korbach zu richten. (siehe Folie 56)
 - Es folgt eine Überprüfung der Einwendungen.
 - Die Feststellung der Wertermittlungsergebnisse (Verwaltungsakt) erfolgt durch eine öffentliche Bekanntmachung voraussichtlich Ende 2021.
 - Zulässige Rechtsbehelfsverfahren sind:
 - Widerspruch oder Klage

Wie geht es weiter ?

- **Abfindungswunschtermin** nach § 57 FlurbG
 - Voraussichtlich ab Mitte 2023
- **Abfindungsvereinbarung** nach § 99 FlurbG
 - Nach dem Abfindungswunschtermin werden die Wünsche ausgewertet und ein Abfindungsentwurf erstellt
 - Die Abfindungsvereinbarungsverhandlungen beginnen im Anschluss daran (geplant ab Mitte 2024)
- **Vorläufige Besitzeinweisung** nach § 65 FlurbG
 - Die Abfindungsverhandlungen münden in der vorläufigen Besitzeinweisung, angedacht im Jahr 2025

Tauschwerttabelle

Wertverhältniszahl		80	72	64	57	50	43	36	31
	Wertklasse	1	2	3	4	5	6	7	8
80	1	1,00	0,90	0,80	0,71	0,63	0,54	0,45	0,39
72	2	1,11	1,00	0,89	0,79	0,69	0,60	0,50	0,43
64	3	1,25	1,13	1,00	0,89	0,78	0,67	0,56	0,48
57	4	1,40	1,26	1,12	1,00	0,88	0,75	0,63	0,54
50	5	1,60	1,44	1,28	1,14	1,00	0,86	0,72	0,62
43	6	1,86	1,67	1,49	1,33	1,16	1,00	0,84	0,72
36	7	2,22	2,00	1,78	1,58	1,39	1,19	1,00	0,86
31	8	2,58	2,32	2,06	1,84	1,61	1,39	1,16	1,00

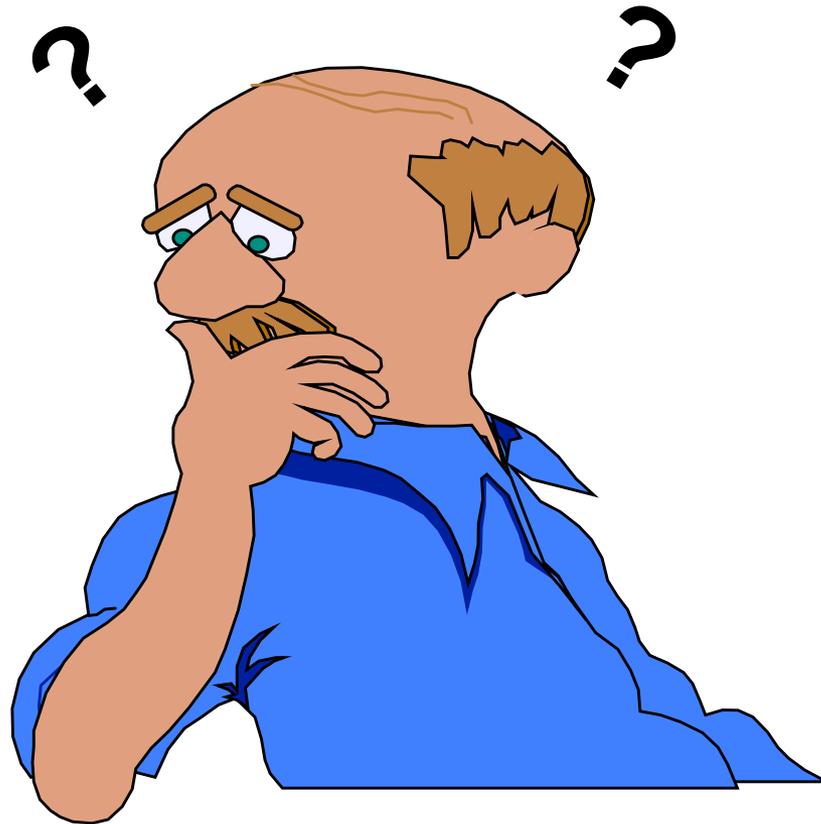
Mit den Abfindungswunschterminen (ab Mitte 2023) beginnt der Tauschprozess im Flurbereinigungsverfahren. Die Neuzuteilung der Grundstücke erfolgt nicht nach der Flächengröße, sondern nach dem Bodenwert (Werteinheiten). Entsprechend bildet die Summe der Werteinheiten jedes Teilnehmenden die Grundlage für die Neuzuteilung und den Tausch.

Die o.a. Tabelle zeigt die Tauschverhältnisse zwischen den einzelnen Klassen der landwirtschaftlichen Grundstücke. Würde beispielsweise 1 Hektar der Klasse 1 in die Klasse 8 getauscht, so erhält man 2,58 Hektar (rot markierter Faktor). Tauscht man hingegen 1 Hektar landwirtschaftliche Fläche der Klasse 8 in die Klasse 1 erhält man für den Einlagewert nur 0,39 Hektar Fläche mit der Neuzuteilung (grün markierter Faktor).

Dies sind nur Extrembeispiele zur Verdeutlichung des Tauschsystems.

Tatsächlich wird in der Regel eine Klassendifferenz von 2 Klassen nicht überschritten.

Zweck und Rechtsgrundlagen der Wertermittlung



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

§ 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.

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.



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.

§ 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.

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



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

§ 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.

§ 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.



§ 30 FlurbG: Grundstücksgröße

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



Zweck (§ 30)

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

§ 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.

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.

§ 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.

Allgemeines (§ 32)

- Die Auslegung muss es den Beteiligten ermöglichen, sich eingehend zu unterrichten. (Folie 5)
- Die Ergebnisse der Wertermittlung müssen in einem Anhörungstermin erläutert werden. Der Anhörungstermin erfolgt coronabedingt in Form dieser Online-Konsultation. (Folie 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.

§ 33 FlurbG: Ländervorbehalt

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

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Ihre Ansprechpartner sind:

Benjamin Müller (Sachbearbeiter Bodenordnung)

Tel.: 05631 / 978 - 4413

E-Mail: Benjamin.Mueller@hvbg.hessen.de

Martin Fischer (Sachbearbeiter Bodenordnung)

Tel.: 05631 / 978 - 4376

E-Mail: Martin.Fischer@hvbg.hessen.de

Heinz-Jürgen Kampf (Verfahrensleiter)

Tel.: 05631 / 978 - 4373

E-Mail: Heinz-Jürgen.Kampf@hvbg.hessen.de

Flurbereinigungsbehörde:

Amt für Bodenmanagement Korbach

Medebacher Landstraße 27

34497 Korbach