

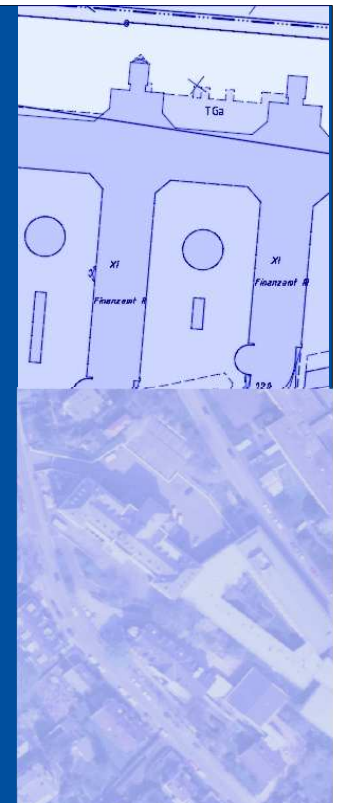
**Amt für Bodenmanagement Fulda  
- Flurbereinigungsbehörde -**



## **Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren Kirtorf – Ober-Gleen VF 1995**

**Online-Konsultation  
zur Erläuterung der Ergebnisse der  
Wertermittlung  
und zur Anhörung der Beteiligten  
gem. § 32 Flurbereinigungsgesetz**

02.08.2021





## Vorwort



Sehr geehrte Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Flurbereinigung  
**Kirtorf - Ober-Gleen,**



aufgrund der prekären Lage durch die 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 50 erwähnten Bezugspersonen gestellt werden.

Am Anfang dieser Präsentation werden alle wichtigen verfahrensspezifischen Informationen vorgestellt. Ab Folie 35 folgen detailliertere Informationen zur Wertermittlung und den zugehörigen rechtlichen Grundlagen. Diese sind speziell für die besonders interessierten Teilnehmenden gedacht.

Mit freundlichen Grüßen,  
ihr Amt für Bodenmanagement Fulda

## 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 PlanSiG sind die zur Teilnahme am Anhörungstermin Berechtigten über die ersatzweise stattfindende Online-Konsultation nach § 73 Absatz 6 Satz 2 bis 4 VwVfG zu benachrichtigen (mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen)
- Dies erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung in den betroffenen Städten und Gemeinden:
  - Stadt Kirtorf am 03. August 2021
  - Stadt Alsfeld am 31. Juli 2021
  - Gemeinde Gemünden am 04. August 2021
  - Stadt Romrod am 31. Juli 2021
  - Stadt Homberg (Ohm) am 04. August 2021
  - Gemeinde Antrifttal am 12. August 2021
  - Stadt Neustadt (Hessen) am 12. August 2021
  - Stadt Stadtallendorf am 31. Juli 2021
  - zusätzlich durch persönliche Ladung (Schreiben vom 28. Juli 2021)



## Auslegung

- Die Auslegung der Wertermittlungsergebnisse erfolgt im

**Mehrgenerationenhaus Ober-Gleen  
in Kirtorf OT Ober-Gleen  
Hersfelder Straße 17, 36320 Kirtorf**

- am Dienstag den 31.08.2021 von 10.00 – 20.00 Uhr
- am Mittwoch den 01.09.2021 von 10.00 - 15.00 Uhr
- am Donnerstag den 02.09.2021 von 10.00 - 15.00 Uhr
- Terminvereinbarung siehe nächste Folie

Wenn Sie keine Fragen zur Bewertung haben und auch keine Einwendungen vorbringen wollen, müssen Sie zu den in der Ladung aufgeführten Terminen nicht erscheinen.

## Auslegung

- In den auf der vorherigen Folie genannten Zeiten stehen Mitarbeitende der Flurbereinigungsbehörde für Erläuterungen und Auskünfte zur Verfügung
- **Aufgrund der Corona-Pandemie ist eine Terminvereinbarung mit den Bediensteten des Amtes für Bodenmanagement Fulda an einem der drei genannten Termine erforderlich**

Kontaktaufnahme erfolgt über den zuständigen Sacharbeiter  
Herrn Dieter Buchhaupt

Tel.: **06641-9662 212**

Mail: **dieter.buchhaupt@hvbg.hessen.de**

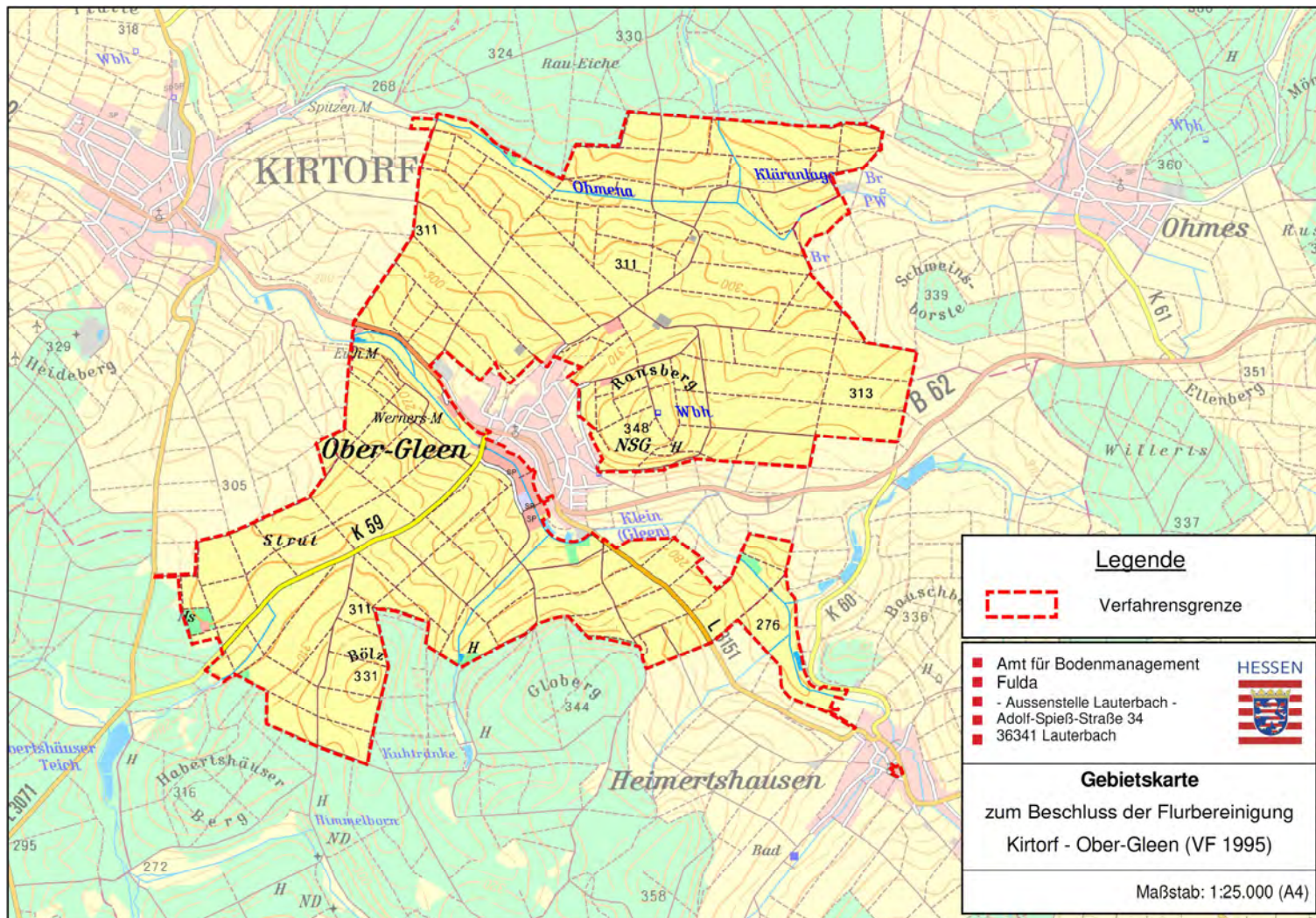
## Zuständige Personen des AfB Fulda für das Flurbereinigungsverfahren Kirtorf Ober-Gleen

- Herr Timo Karl  
Verfahrensleiter  
Tel.: 06641-9662 207  
E-Mail: [timo.karl@hvbg.hessen.de](mailto:timo.karl@hvbg.hessen.de)
- Herr Dieter Buchhaupt  
Sachbearbeiter Bodenordnung  
Tel.: 06641-9662 212  
E-Mail: [dieter.buchhaupt@hvbg.hessen.de](mailto:dieter.buchhaupt@hvbg.hessen.de)
- Frau Anna-Lena Czuday  
Sachbearbeiter Bodenordnung  
Tel.: 06641-9662 229  
E-Mail: [anna-lena.czuday@hvbg.hessen.de](mailto:anna-lena.czuday@hvbg.hessen.de)



# Allgemeine Informationen zum Verfahren

## - Übersichtskarte -





## Allgemeine Informationen zum Verfahren

### - Verfahrensüberblick

- Das Verfahrensgebiet umfasst wesentliche Teile der Ober-Gleen sowie einzelne Flurstücke der Gemarkungen Ohmes, Kirtorf, Arnshain und Heimertshausen.
- Verfahrensart: Flurbereinigung nach § 86  
Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)
- Verfahrensgröße: 709 ha
- Anzahl der Beteiligten: 195
- Anzahl der Flurstücke: 950

## Allgemeine Informationen zum Verfahren

### - Ziele der Flurbereinigung

- Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft
  - Zweckmäßige Zusammenlegung von zersplittertem Grundbesitz
  - Ausbau des vorhanden Wegenetzes
- Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung
- Ermöglichung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
  - Maßnahmen zum Erosionsschutz
  - Gezielte Einbindung von Landschaftselementen
  - Verbesserung der Gewässerstruktur
- Förderung Tourismusinfrastruktur und Erholungswert

## Allgemeine Informationen zum Verfahren

### - Stand der der Flurbereinigung

- 30.09.2011 Flurbereinigungsbeschluss
- 11.04.2012 Vorstandswahl
- 24.07.2015 1. Änderungsbeschluss  
  
(Zusammenfassung der Flurbereinigungsverfahren  
Kirtorf- Ober-Gleen und Kirtorf- Heiligenteichbach)
- 21.12.2015 Genehmigung des Wege- und Gewässerplanes  
mit landschaftspflegerischem Begleitplan
- 29.01.2020 Einleitungstermin zur Wertermittlung
- 06.07.2021 Schlusstermin zur Wertermittlung

## Zweck der Wertermittlung

- Maßstab für die wertgleiche Abfindung
- Maßstab für den Landabzug
- Maßstab für Bemessung der Teilnehmerbeiträge
- Grundlage der Geldausgleiche für Mehr- und Minderausweisungen
- Wahrung der Rechte Dritter

## Grundsätze der Wertermittlung

- Die Grundlage für die Neuordnung des ländlichen Grundbesitzes (als ein Ziel der Flurbereinigung) ist der Tausch von Grundstücken
- Die Eigentumsrechte aller Grundstückseigentümer müssen dabei gewahrt bleiben!
- In der Flurbereinigung wird jeder Grundstückseigentümer mit Land von gleichem Wert abgefunden
- Auch bei Zuteilung einer kleineren Fläche mit besserer Bodengüte kann somit wieder der gleiche Ertrag erwirtschaftet werden

## Grundsätze der Wertermittlung

- Um eine wertgleiche Abfindung zu gewährleisten, muss daher der Wert aller Einlagegrundstücke im Verfahrensgebiet ermittelt werden
- Die Wertermittlung dient somit der **Ermittlung des Tauschwertes** (Wertverhältnisses) der Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes im Wege der vergleichenden Schätzung



## Grundsätze der Wertermittlung

### - landwirtschaftliche Grundstücke

- 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 (siehe Folien 21-24)
- Jeder Wertklasse ist einer Wertverhältniszahl (WVZ) zugeordnet, die angibt, in welchem Verhältnis gleich große Flächen aufgrund der unterschiedlichen Bodenqualitäten zueinander stehen


## Grundsätze der Wertermittlung

### - Verkehrswertflächen

- Bei bebauten Flächen und Flächen innerhalb und am Rand der Ortslage ist aufgrund ihrer Lage bzw. Eigenschaft der genäherte Verkehrswert zugrunde zu legen
- Für Wald- und Gehölzflächen setzt sich der Wert aus dem Bodenwert und dem Baumbestand (Aufwuchs) zusammen.
- Ver- und Entsorgungsleitungen in privaten Grundstücken mit Gestattungsverträgen oder grundbuchlicher Sicherung werden mit Abschlägen (Wertkorrekturen) berücksichtigt
- Wertmindernde Gründe werden mit einem Abschlag berücksichtigt



## Durchführung des Wertermittlungsverfahrens

- 
- Einleitung des Wertermittlungsverfahrens mit dem Wertermittlungseinleitungstermin am 29.01.2020
  - Teilnehmer:
    - Flurbereinigungsbehörde
    - Finanzverwaltung (amtlicher landwirtschaftlicher Sachverständiger)
    - Vorstand der Teilnehmergeinschaft
    - Stadt Kirtorf
    - Gebietsagrarausschuß
    - Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

## Durchführung des Wertermittlungsverfahrens

- Einleitung des Wertermittlungsverfahrens mit dem Wertermittlungseinleitungstermin am 29.01.2020
  - Im Einleitungstermin wurde
    - der vorläufige Wertermittlungsrahmen aufgestellt
    - der vorläufigen Kapitalisierungsfaktors auf 100 Euro pro Werteinheit festgelegt
    - die Höhe der Abschläge für ertragsmindernde Einflüsse, sowie wertmindernde Faktoren wie z. B. Hängigkeit, Leitungen, Waldschatten oder Staunässe bestimmt
    - das Ergebnis der Überprüfung der aktuellen Bodenschätzung durch die Finanzverwaltung bekannt gegeben. Sie beruht auf den bodenkundlichen Erkenntnissen der 20er und 30er Jahre. Die Bodenschätzung ist Ende der 90er Jahre überprüft und aktualisiert worden, und gibt auch aus heutiger Sicht die Wertverhältnisse der Böden gut wieder
    - festgelegt, dass die Bodenschätzung als Grundlage für die Wertermittlung verwendet werden kann

## Durchführung des Wertermittlungsverfahrens

- Durchführung der Wertermittlung von März bis Juni 2020 durch Herrn Buchhaupt unter Einbindung des landwirtschaftlichen Sachverständigen, Herrn Herche, vom Finanzamt Gießen. Die Bodenschätzungszahlen wurden in die Wertermittlungsklassen analog des aufgestellten Wertermittlungsrahmens eingestuft.
- Aus der Schätzung haben sich keine gewichtigen Gründe ergeben, die eine Änderung des Wertermittlungsrahmens für die landwirtschaftlichen Nutzflächen erfordern
- Umstellung auf das neue EDV-System LEFIS in 2019  
(LandEntwicklungsFachInformationsSystem)
- Bekanntgabe der Ergebnisse der Wertermittlung im August 2021
- Feststellung der Wertermittlungsergebnisse voraussichtlich im September 2021

# Ergebnisse der Wertermittlung

## Wertermittlungskarte Kirtorf Ober-Gleen (VF 1995)



(Beispiel- Wertermittlungskarte)



## Wertermittlungsrahmen Bewertung der landwirtschaftlichen Nutzflächen

Wertklassen	1	2	3	4	5	6	7
Bodenklassen	100-65	64-57	56-49	48-41	40-33	32-25	24-0
Nutzungsart	<b>Wertverhältniszahlen (Werteinheiten pro Hektar)</b>						
Ackerland (A)	110	105	100	92	84	77	70
Grünland (GR)	80	75	70	65	60	55	50
Gehölz (GH)							20
Unland (U)						30	20
Wald (H)							20
Schutzfläche um Mast, Schacht (UL)						30	20

## Wertermittlungsrahmen

### Bewertung der Gebäude-, Betriebs- und Gartenflächen

Wertklassen	1	2	3	4	5	6	7
Bodenklassen	100-65	64-57	56-49	48-41	40-33	32-25	24-0
Nutzungsart	<b>Wertverhältniszahlen (Werteinheiten pro Hektar)</b>						
Gebäude- und Freifläche (GF)	2500	1500	500				
Gebäude- und Freifläche öffentlich (GFÖ)	2500	1500	500				
Gebäude- und Freifläche Versorgung (GFVS)			500				
Betriebsfläche (BF)			500				
Sportanlage (SPO)			500				
Gartenland (G)			500				

## Wertermittlungsrahmen Bewertung der Wegeflächen

Wertklassen	1	2	3	4	5	6	7
Bodenklassen	100-65	64-57	56-49	48-41	40-33	32-25	24-0
Nutzungsart	Wertverhältniszahlen (Werteinheiten pro Hektar)						
Bundesstraße (SB)							20
Landesstraße (SL)							20
Kreisstraße (SK)							20
Gemeindestraße (SG)							20
Schotter-, Asphaltwege (WGF)							20
Erdwege (WEG)	80	75	70	65	60	55	50

## Wertermittlungsrahmen Bewertung der Gewässerflächen

Wertklassen	1	2	3	4	5	6	7
Bodenklassen	100-65	64-57	56-49	48-41	40-33	32-25	24-0
Nutzungsart	<b>Wertverhältniszahlen (Werteinheiten pro Hektar)</b>						
Bach (WAB)							20
Graben (WAG)							20
Teich (WAT)							20

## Wertkorrekturen (Abschläge)

- Ertragsmindernde Einflüsse wie Hängigkeit, Waldnachbarschaft, Verunkrautung und Nässe sowie wertmindernde Faktoren wie Ver- und Entsorgungsleitungen, Maststandorte oder Schächte werden mit Abschlägen (Wertkorrekturen) berücksichtigt

## Wertkorrekturen (Abschläge)

Für die landwirtschaftlich nutzbaren Flächen werden Wertkorrekturen unter Berücksichtigung der folgenden Bedingungen angebracht:

Wertkorrekturmerkmal	Wertkorrektur	Bemerkung
Hangneigung	-5%	Berücksichtigung bei > 12 %
Waldschatten	-10%	Berücksichtigung bei Wald im Süden: 30 m Wald im Westen und Osten: 20 m Wald im Norden: 10 m
Nässe	bis -20%	Extrem vernässte Flächen werden in die Klasse U VII eingestuft
Abwasserleitungstrasse	-20%	6m breiter Streifen
Leitungsmast	in UL VII	50 m <sup>2</sup> Abbonitierung
Abwasserleitungsschacht, oberirdisch	in UL VII	25 m <sup>2</sup> Abbonitierung
Abwasserleitungsschacht, unterirdisch	in UL VI	25 m <sup>2</sup> Abbonitierung

Die maximale Wertkorrektur ist auf -20% begrenzt.



# Nachweis des Alten Bestandes

Amt für Bodenmanagement Fulda  
Washingtonallee 1, 36041 Fulda

## Nachweis des Alten Bestandes - Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer: 205/01  
Seite: 1 von 2  
Datum der Ausgabe: 15.07.2021

Verfahrensnummer: 1995  
Verfahrensname: 1995\_Kirtorf - Ober-Gleen

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Nutz- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur-faktor
Ober-Gleen Auf dem Brügel Bemerkungen zum Flurstück Landverzicht gem. § 52 FlurbG Überschwemmungsgebiet Wasserschutzgebiet (Zone IIIb)	1	230	4.665	GR	4	65	2.409	15,66		
				GR	5	60	1.387	8,32		
				GR	7	50	65	0,33		
				GH	7	20	136	0,27		
				GH	7	20	109	0,22		
				U	7	20	430	0,86		
				GF	2	1500	129	19,35		
				Summe:			4.665		45,01	
Ober-Gleen In der Äpfelgasse Bemerkungen zum Flurstück Wasserschutzgebiet (Zone IIIb)	6	59	14.490	A	2	105	9.015	94,66		
				A	3	100	5.475	54,75		
				Summe:			14.490	149,41		
Ober-Gleen Auf dem Sonntagsacker Bemerkungen zum Flurstück Wasserschutzgebiet (Zone IIIb)	18	34	19.038	GR	3	70	3.692	25,84		
				GR	3	70	1.310	9,17		
								-0,92	Waldschatten	-10 %
				GR	4	65	12.564	81,67		
				GR	4	65	1.330	8,65		
								-0,86	Waldschatten	-10 %
				GR	4	65	57	0,37		
								-0,02	Hängigkeit	-5 %
				GH	7	20	45	0,09		
				U	7	20	40	0,08		
Summe:			19.038		124,07					
Ober-Gleen Auf der Stockwiese am Dreutel Bemerkungen zum Flurstück Wasserschutzgebiet (Zone IIIb)	18	46/2	18.052	A	1	110	10.721	117,93		
				A	1	110	6.766	74,43		
				A	1	110	565	6,22		
								-0,31	Hängigkeit	-5 %
				Summe:			18.052	198,26		

Angaben zum Flurstück

Angaben zur Wertermittlung

Angaben zu Wertkorrekturen

## Die Wertermittlungskarte

Die Wertermittlungskarte stellt die Ergebnisse der Wertermittlung graphisch dar



- **Wertklassen** werden durch grüne durchgezogene Linien voneinander abgegrenzt und mit der Wertklassenbezeichnung beschriftet (hier: GR3, GR4, U7 und GH7)
- **Wertkorrekturflächen** werden durch eine grüne **kurz** gestrichelte Linie abgegrenzt (hier: Waldschatten und Hängigkeit)
- Das Beispielflurstück 34 ist durch eine türkisfarbenen Linie hervorgehoben (siehe hierzu auch vorherige Folie)

## Erläuterungen zu Fachbegriffen in der Wertermittlung

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

## Erläuterungen zu Fachbegriffen in der Wertermittlung

- Werteinheit (WE)
  - Die Werteinheit ist der maßgebende Wert im Flurneuordnungsverfahren
  - Der Wert aller Grundstücke wird in Werteinheiten gemessen und angegeben
  - Der Wert eines Grundstücks errechnet sich aus dem Produkt von Fläche und Wertverhältniszahl:  
Werteinheit (WE) = Fläche (ha) x Wertverhältniszahl (WE pro ha)

## Erläuterungen zu Fachbegriffen in der Wertermittlung

- Vorläufiger 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)

## Beispiel zur Berechnung der Werteinheiten (Flurstück 34)



### Formel:

Fläche der Wertklasse in ha x WVZ = WE

Beispiel:

$$0,3692 \times 70 = 25,84 \text{ WE}$$

...

$$0,1330 \times 65 = 8,65 \text{ WE}$$

...

Gesamtwert des Flurstückes = 124,07 WE

Wert des Grundstücks in Euro:

$$124,07 \text{ WE} \times 100 \text{ €/WE} = 12.407,00 \text{ €}$$

Nutz.-art	Wert-klasse	Wertverhältnis-zahl (WVZ)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert (WE)	Wertkorrekturmerkmal	Wertkorrektur
GR	3	70	3692	25,84	Waldschatten -10 % -0,92 WE	34,09
			1310	9,17		
GR	4	65	12564	81,67	Waldschatten -10 % -0,86 WE Hängigkeit -5 % -0,02 WE	89,81
			1330	8,65		
			57	0,37		
U	7	20	40	0,08		0,08
GH	7	20	45	0,09		0,09

## Wie geht es weiter ?

- Bekanntgabe und Feststellung der Wertermittlungsergebnisse gem. § 32 FlurbG
  - Anstelle des Anhörungstermins findet diese Online-Konsultation ab dem 02.08.2021 statt. Sie ist bis zum Abschluss der Auslegung der Wertermittlungsergebnisse am 02.09.2021 online einsehbar
  - Die Auslegung erfolgt vom 31.08. – 02.09.2021 (siehe Folie 5)
  - Einwendungen gegen Wertermittlungsergebnisse sind persönlich oder schriftlich an das AfB Fulda zu richten (siehe Folie 50)
  - Vorgebrachte Einwendungen werden überprüft
  - Die Feststellung der Wertermittlungsergebnisse (Verwaltungsakt) erfolgt durch eine Öffentliche Bekanntmachung

## Wie geht es weiter ?

- **Abfindungswunschtermine** nach § 57 FlurbG
  - Beginn noch in 2021
- **Abfindungsvereinbarungsverhandlungen**
  - 2021/22
- **Vorläufige Besitzeinweisung** nach § 65 FlurbG
  - Voraussichtlich Sommer 2022
  - Nach Abschluss der Abfindungsverhandlungen erfolgt mit den Überleitungsbestimmungen die Besitzeinweisung in die neuen Grundstücke



# Zweck und Rechtsgrundlagen der Wertermittlung nach dem

# Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)



## Rechtsgrundlagen - 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

- 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“
- 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)

### 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 Geldentwertung 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 im Zeitpunkt der Wertermittlung festzustellen

## 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.

## Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung §§ 27 bis 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

### § 29 FlurbG [Bewertung nach dem 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.

## 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 (Folie 5)
- Die Ergebnisse der Wertermittlung müssen in einem Anhörungstermin erläutert werden. Der Anhörungstermin erfolgt Corona-bedingt 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:

- Timo Karl (Verfahrensleiter)  
Tel.: 06641-9662-207  
E-Mail: [timo.karl@hvbg.hessen.de](mailto:timo.karl@hvbg.hessen.de)
- Dieter Buchhaupt (Sachbearbeiter Bodenordnung)  
Tel.: 06641-9662-212  
E-Mail: [dieter.buchhaupt@hvbg.hessen.de](mailto:dieter.buchhaupt@hvbg.hessen.de)
- Anna-Lena Czuday (Sachbearbeiterin Bodenordnung)  
Tel.: 06641-9662-229  
E-Mail: [anna-lena.czuday@hvbg.hessen.de](mailto:anna-lena.czuday@hvbg.hessen.de)

Flurbereinigungsbehörde:  
Amt für Bodenmanagement Fulda  
–Außenstelle Lauterbach-  
Adolf-Spieß-Straße 34  
36341 Lauterbach  
Fax: 06641-9662-250