

**Amt für Bodenmanagement Korbach**  
**- Flurbereinigungsbehörde -**



# Flurbereinigungsverfahren

## - VF 2483 –

### Volkmarsen - Im Mersch

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



# Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Flurbereinigung  
Volkmarsen - Im Mersch,

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 Städten Volkmarsen, Bad Arolsen, Diemelstadt, Warburg und Wolfhagen zusätzlich erfolgte eine persönliche Einladung (Schreiben vom 14. März 2022)
- Mit dieser wurden der Nachweis des Alten Bestandes sowie der Wertermittlungsrahmen ebenfalls übersandt

Amt für Bodenmanagement Korbach



Amt für Bodenmanagement Korbach  
Medebacher Landstraße 27  
34497 Korbach

Aktenzeichen: 22.1.KB-05-24-83-01-B-0004#005

## Öffentliche Bekanntmachung

### Ladung

an alle Beteiligten des Flurbereinigungsverfahrens  
Volkmarsen – Im Mersch - VF 2483 -  
Landkreis Waldeck-Frankenberg

Im Flurbereinigungsverfahren Volkmarsen – Im Mersch 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 anberufen.

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

Im Rahmen der Online-Konsultation werden den Beteiligten ab

Montag, 28. März 2022, 10:00 Uhr  
unter der Internetadresse  
<https://hvfg.hessen.de/VF2483>

- eine Präsentation zur Information über Grundlagen, Zweck und Ablauf der Wertermittlung
- der Wertermittlungsrahmen
- eine Übersichtskarte der Wertermittlungsergebnisse
- sowie diese Öffentliche Bekanntmachung

digital zugänglich gemacht.

**Amt für Bodenmanagement Korbach**  
**- Flurbereinigungsbehörde -**



## **Auslegung**

Die Auslegung der Wertermittlungsergebnisse erfolgt in

**Volkmarsen**  
**Nordhessenhalle,**  
**Schulstraße 11,**  
**34471 Volkmarsen**

## Auslegung

Die Auslegung der Wertermittlungsergebnisse erfolgt an den folgenden Tagen:

- **Dienstag, *05. April 2022***  
***13:00 bis 19:00 Uhr***
  
- **Mittwoch, *06. April 2022***  
***09:00 bis 15:00 Uhr***

## Auslegung

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

# Auslegung

## Zuständigkeiten im Verfahren:

Martin Fischer  
05631/978 – 4376

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

Dirk Dressel  
05631/978 – 4362

Sachbearbeiter (Bodenordnung)  
E-Mail: [Dirk.Dressel@hvbg.hessen.de](mailto:Dirk.Dressel@hvbg.hessen.de)

Karl-Hermann Frese  
05631/978 – 4418

Verfahrensleiter  
E-Mail: [Karl-Hermann.Frese@hvbg.hessen.de](mailto:Karl-Hermann.Frese@hvbg.hessen.de)



# Allgemeine Informationen zum Verfahren

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



**Amt für Bodenmanagement Korbach  
- Flurbereinigungsbehörde -**



**Verfahrensgebiet  
der Flurbereinigung**



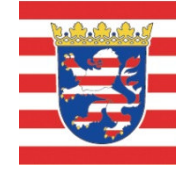
**Volkmarsen – Im Mersch**



**VF2483**



**HESSEN**



**Warburg,  
Welda**



**Volkmarsen**

## Verfahrensüberblick

- **Verfahrensgebiet:** Das Gebiet umfasst Teile der Gemarkung Volkmarsen
- **Verfahrenszweck:** Ausbau ländlicher Infrastruktur  
Agrarstrukturverbesserung  
Renaturierung der Twiste
- **Verfahrensart:** Vereinfachte Flurbereinigung gemäß §86 FlurbG
- **Verfahrensgröße:** 137 ha
- **Anzahl Teilnehmende:** **88** Personen (83 Eigentumsverhältnisse)
- **Anzahl der Flurstücke:** **354**
- **Antragsteller:** Stadt Volkmarsen

## Ziel und Stand der Flurbereinigung (1)

- Auslösendes Moment war, dass die Stadt Volkmarsen beabsichtigte, den kombinierten Rad- und Wirtschaftsweg zwischen Volkmarsen und Warburg-Welda auszubauen. Der Ausbau ist mittlerweile erfolgt. Darüber hinaus hat die Landwirtschaft ein großes Interesse, die Bewirtschaftungseinheiten im zukünftigen Verfahrensgebiet zu vergrößern, um betriebswirtschaftliche Vorteile zu generieren (Agrarstrukturverbesserung). Hierzu ist die teilweise Einziehung des vorhandenen Wege- und Grabensystem erforderlich.  
Notwendig werdende Ausgleichsmaßnahmen sollen darüber hinaus zumindest in Teilen zur Renaturierung der Twiste verwendet werden, um damit die Vorgaben der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie zu erfüllen.

## Ziel und Stand der Flurbereinigung (2)

- Die Aufklärungsversammlung für alle Beteiligten fand am **17.11.2017** statt.
- Die Einleitung des Verfahrens erfolgte durch Beschluss am **08.01.2018** durch das Hessische Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation – Obere Flurbereinigungsbehörde.
- Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft wurde am **09.09.2018** gewählt.

## Grundsätze der Wertermittlung

- Die Grundlage für die Neuordnung des Grundbesitzes bildet der Tausch von Grundstücken. Um Grundstücke wertgleich tauschen zu können, ist eine objektive Ermittlung des Tauschwertes aller Flächen notwendig.  
Sie wird im Wege der vergleichenden Schätzung durchgeführt.
- Die Bewertung landwirtschaftlicher Grundstücke erfolgt i.d.R. nach dem Nutzen. Die Bewertung bebauter Grundstücke erfolgt i.d.R. nach dem Verkehrswert.

# 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 20)
- Jeder Wertklasse ist einer Wertverhältniszahl (WVZ) zugeordnet. Sie ist in Werteinheiten pro Hektar [WE/ha] angegeben. (siehe Folie 20)

# Praktische Durchführung der Wertermittlung

## Was ist bisher in der Wertermittlung geschehen?

Einleitungstermin: **22.10.2020**

mit Ortstermin vom **26.10.2020**

- Die Bodenschätzung wurde durch den **Amtlich Landwirtschaftlichen Sachverständigen** Herrn Karsten Steuber durchgeführt.

### Zweck:

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



# Begutachtung von Vergleichsstücken



# Praktische Durchführung der Wertermittlung

Schlusstermin: **01.12.2021**

(**A**mtlich **L**andwirtschaftlicher **S**achverständiger:  
Karsten Steuber)



























## Endgültige Festlegungen:

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

# Ergebnisse der Wertermittlung



**AB Wertermittlungsnutzungsart - Wertklassen**  
nutzungsartname Kurz, wertklasse

 A,1	 SL,8
 A,2	 U,8
 A,3	 UG,8
 A,4	 WAF,8
 A,5	 WAG,8
 A,6	 WEG,1
 A,7	 WEG,2
 GFÖ,1	 WEG,3
 GH,8	 WEG,4
 GR,2	 WEG,5
 GR,3	 WEG,6
 GR,4	 WGF,7
 GR,5	 WGF,8

Die komplette Übersichtskarte mit Darstellung der Ergebnisse der Wertermittlung ist über <https://hvb.g.hessen.de/VF2483> abrufbar.

# Der Wertermittlungsrahmen

Nutzungsart		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Acker (A)	Spanne	> 79	79-71	70-62	61-54	53-45	44-36	35-27	< 27
	WVZ	124	115	107	100	93	87	81	76
Acker-Grünland* (AGR)	Spanne	> 79	79-71	70-62	61-54	53-45	44-36	35-27	< 27
	WVZ	124	115	107	100	93	87	81	76
Grünland (GR)	Spanne	> 79	79-71	70-62	61-54	53-45	44-36	35-27	27-19
	WVZ	124	115	107	100	93	87	81	76
Hutungen (HU)	Spanne								18-2
	WVZ								40
Unland (U)	ohne EMZ								
	WVZ								5
Gehölz (GH)	ohne EMZ								
	WVZ								20
Unland/Graben (UG)	ohne EMZ								
	WVZ								5
Fluss (WAF)	ohne EMZ								
	WVZ								5
Graben (WAG)	ohne EMZ								
	WVZ								5
Gebäude- und Freifläche (GFÖ)	ohne EMZ								
	WVZ	500							
Landesstraße (SL)	ohne EMZ								
	WVZ								5
Fahrweg (WGF)	ohne EMZ								
	WVZ							10	5
Erdweg (WEG)	Spanne								
	WVZ	107	100	93	87	81	76	70	64

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 115.

# Abschläge

durch den ALS festgelegt für A, Gr, AGR; maximal 2 Klassen Abschlag	Art	Kriterien		Abbewertung in Klassen (A,GR und AGR)	Darstellung in der Karte	
<b>Nässe</b>				1	-Na	
<b>Hängigkeit im Acker</b>	Gefälle	<= 8 %		ohne Abschlag		
		> 8 %		1	-h	
		> 16 %		2	-H	
<b>Hängigkeit im Grünland</b>	Gefälle	<= 12 %		ohne Abschlag		oder im Rahmen einer Bewertung als Hutung (HU) bereits berücksichtigt - Bewertung als HU
		> 12 %		1	-h	
		> 22 %		2	-H	
<b>Waldschatten</b>	Wald im	N	10 m	1	-w	
		O	20 m	1		
		W	20 m	1		
		S	30 m	1		

durch die Flurbereinigungsbehörde festgelegt für A, Gr, AGR	Art	Schutzstreifen- breite insgesamt in m
<b>Leitungen:</b> Abschlag von 7 WE/ha Leitungen in klassifizierten Straßen ohne Abschlag	Wasser	2
	Gas	5
	Telekom	1
	Unitymedia	1
	Strom	1
	Glasfaser	1

## Kapitalisierungsfaktor

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

Grünland und Hutung mit

**190,- € / Werteinheit**

alle anderen Nutzungsarten mit

**270,- € / 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, Waldschatten und Nassstellen) nur nachrichtlich erfasst und mit dem Wert Null beziffert. Diese Abschläge hat der Sachverständige/Schätzer bereits bei der Klassenfestlegung berücksichtigt.**
- Leitungsschutzstreifen wurden nachträglich als Korrektur angebracht.



# Nachweis des Alten Bestandes

Amt für Bodenmanagement Korbach  
 Medebacher Landstraße 27, 34497 Korbach

**Nachweis des Alten Bestandes**  
**- Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -**

Ordnungsnummer:

Seite:

Datum der Ausgabe:

Verfahrensnummer: 1234

Verfahrensname: XY-Stadt

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		
XY-Stadt 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
				A	3	64	77	0,49				
							-0,05		Leitungsrecht	-7 WVZ		
							0,00		Waldschatten	0 WVZ		
			Summe:			8.509	61,48					

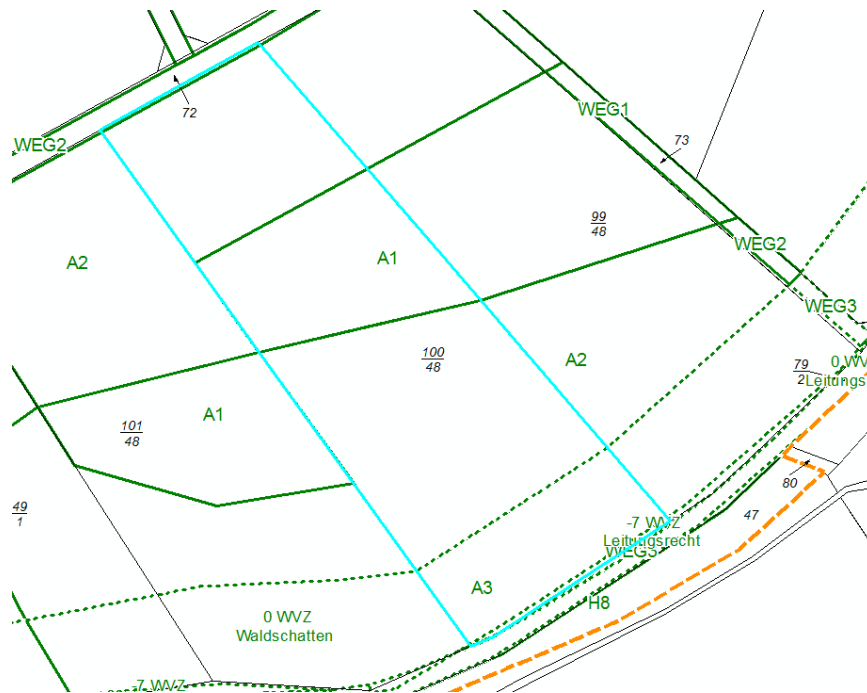
**Angaben zum Flurstück**

**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.
- Die Folien dienen zur Erläuterung der Bestimmung der Werteinheiten. Es gibt keinen Bezug zu diesem Flurbereinigungsverfahren.

# Die Wertermittlungskarte

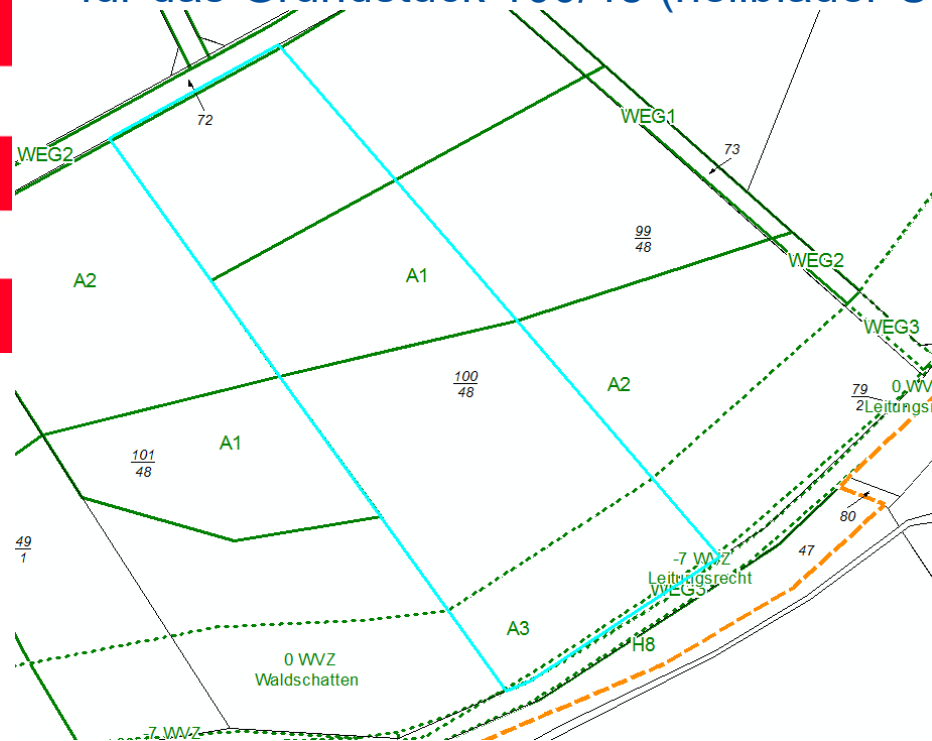


- Die Wertermittlungskarte ist die graphische Auswertung der Wertermittlung und ist bei der Auslegung (siehe Folie 5) einsehbar.
- In ihr sind die im Wertermittlungsrahmen aufgestellten Wertklassen mit abgrenzenden dunkelgrünen Umringen dargestellt (z. B. mittig die Wertklasse A1).

- 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

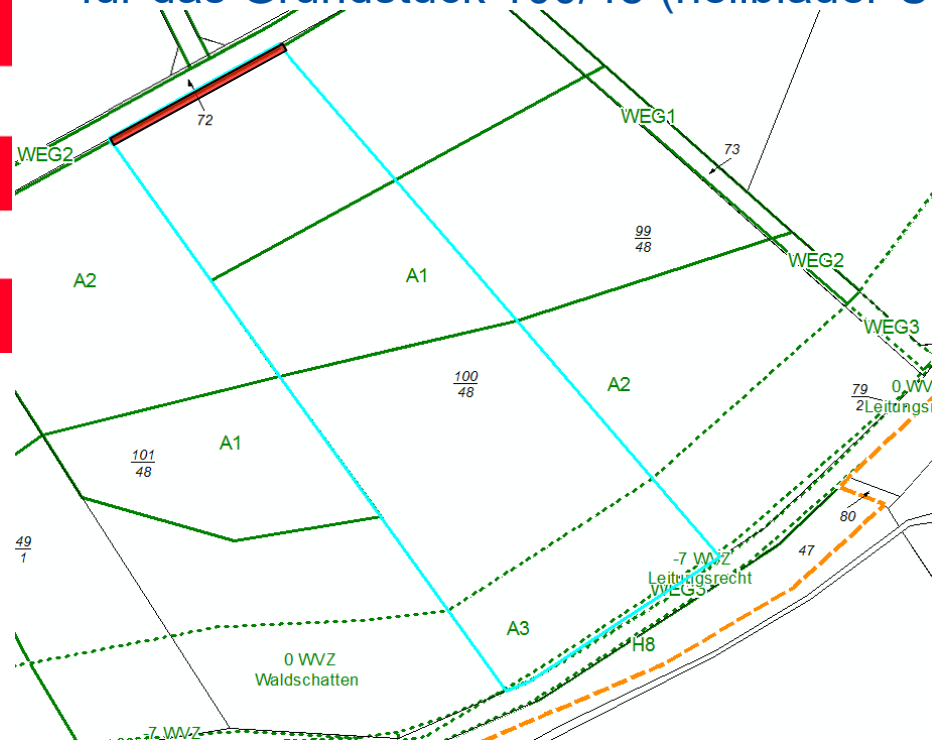
F in Klasse 3 = 0,0077 ha (A)

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

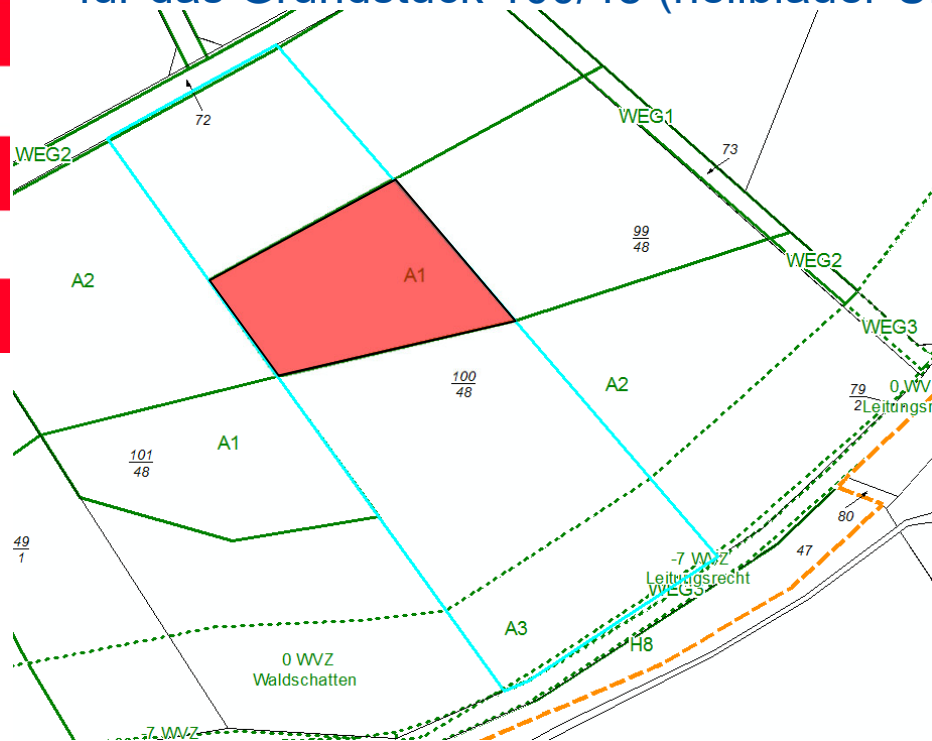
F in Klasse 3 = 0,0077 ha (A)

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

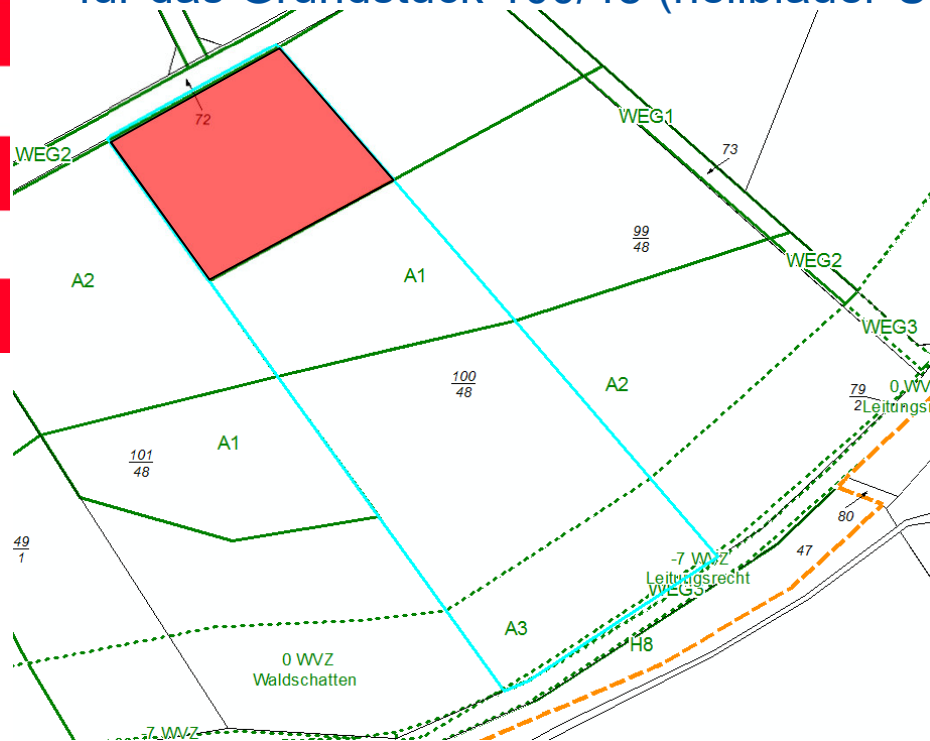
F in Klasse 3 = 0,0077 ha (A)

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

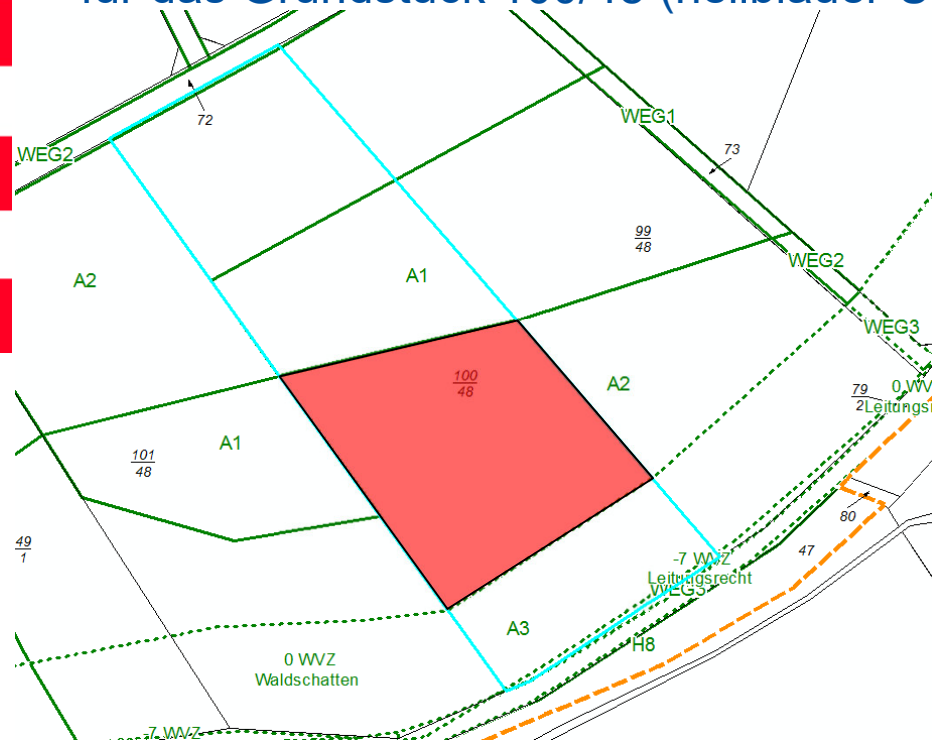
F in Klasse 3 = 0,0077 ha (A)

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

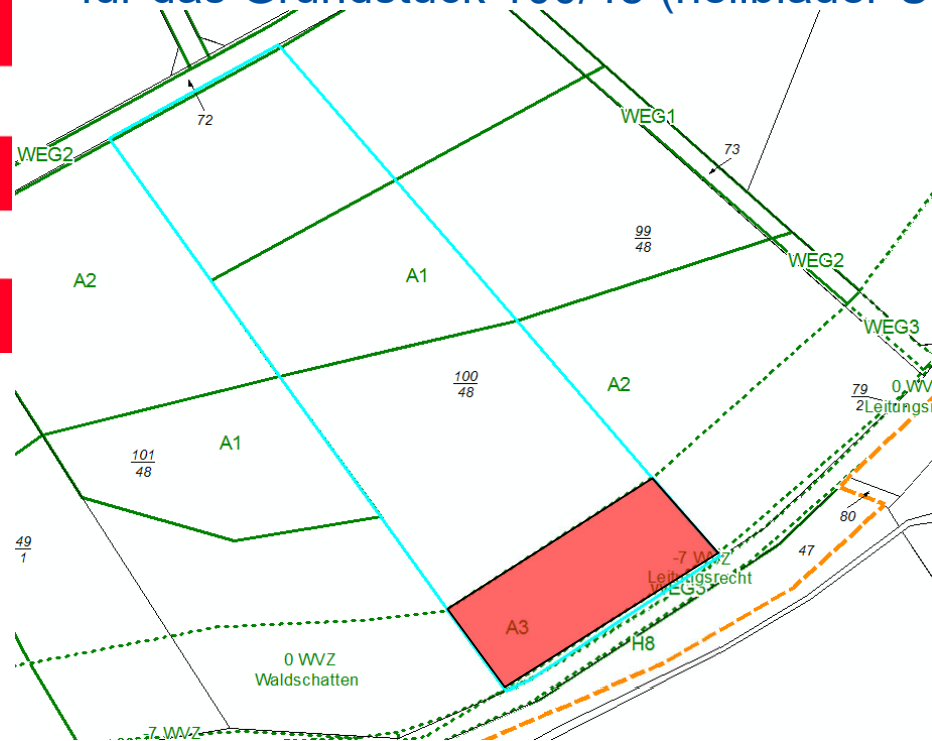
F in Klasse 3 = 0,0077 ha (A)

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

Die rechts erwähnten Flächen wurden zum  
Verständnis jeweils rot eingefärbt.

# 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)

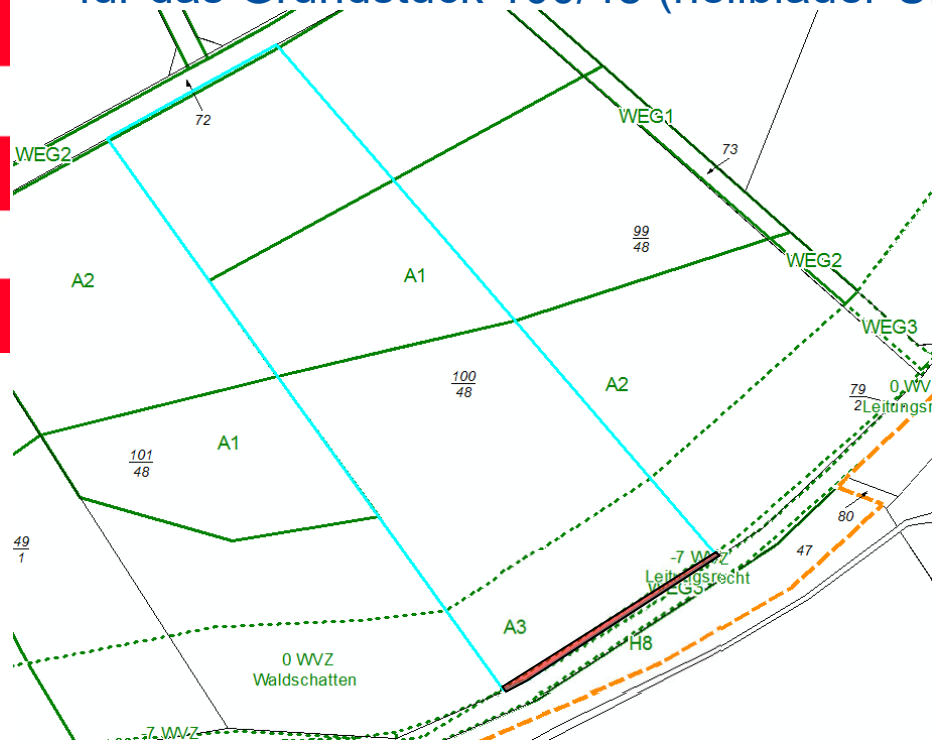
mit Abschlag wegen Waldschatten sowie -0,05  
WE wegen eines Leitungsrechts

Die rechts erwähnten Flächen wurden zum  
Verständnis jeweils rot eingefärbt.



# Beispiel der Wertberechnung

für das Grundstück 100/48 (hellblauer Umring):

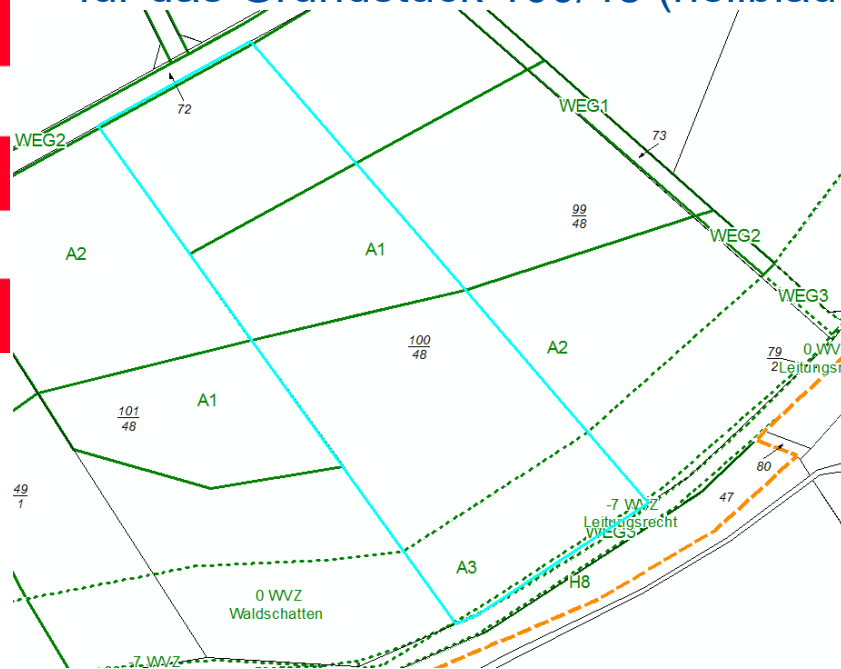


Fläche (F)	= 0,8509 ha
F in Klasse 2	= 0,0039 ha (WEG)
F in Klasse 1	= 0,1819 ha (A)
F in Klasse 2	= 0,1956 ha (A)
F in Klasse 2	= 0,3251 ha (A)
F in Klasse 3	= 0,1367 ha (A)
mit Abschlag wegen Waldschatten	
<b>F in Klasse 3</b>	<b>= 0,0077 ha (A)</b>
mit Abschlag wegen Waldschatten sowie -0,05 WE wegen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

Die rechts erwähnten Flächen wurden zum Verständnis jeweils rot eingefärbt.

# Beispiel der Wertberechnung

für das Grundstück 100/48 (hellblauer Umring):



Wertverhältniszahlen (WVZ) aus dem  
Wertermittlungsrahmen:

WVZ Klasse 2 = 64 WE/ha (WEG)

WVZ Klasse 1 = 80 WE/ha (A)

WVZ Klasse 2 = 72 WE/ha (A)

WVZ Klasse 2 = 72 WE/ha (A)

WVZ Klasse 3 = 64 WE/ha (A)

mit Abschlag wegen Waldschatten

WVZ Klasse 3 = 64 WE/ha (A)

mit Abschlag wegen Waldschatten sowie -7  
WE/ha wegen eines Leitungsrechts

## Wertberechnung von Flurstück 100/48

	$0,039\text{ha} * 64\text{WE/ha}$	$+ 0,1819\text{ha} * 80\text{WE/ha}$	$+ 0,1956\text{ha} * 72\text{WE/ha}$
+	$0,3251\text{ha} * 72\text{WE/ha}$	$+ 0,1367\text{ha} * 64\text{WE/ha}$	$+ 0,0077\text{ha} * 64\text{WE/ha}$
-	$0,0077\text{ha} * 64\text{WE/ha}$ (Leitungsrecht: -0,05 WE)		
=	<b><u>61,48 WE</u></b>		

## Wie geht es weiter ?

- **Bekanntgabe und Feststellung der Wertermittlungsergebnisse gemäß § 32 FlurbG**
  - Anstelle des Anhörungstermins findet diese Onlinekonsultation ab dem 28.03.2022 statt. Die Konsultation ist bis zur Feststellung der Wertermittlungsergebnisse online einsehbar.
  - Die Auslegung erfolgt am 05.04.2022 und 06.04.2022 (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 Mai 2022.
  - Zulässige Rechtsbehelfsverfahren sind:
    - Widerspruch oder Klage

## Wie geht es weiter ?

- **Abfindungswunschtermin** nach § 57 FlurbG
  - Voraussichtlich Ende 2022
- **Abfindungsvereinbarung** nach § 99 FlurbG
  - Nach dem Abfindungswunschtermin werden die Wünsche ausgewertet und ein Abfindungsentwurf erstellt
  - Die Abfindungsvereinbarungsverhandlungen beginnen im Anschluss daran (geplant Anfang 2023)
- **Vorläufige Besitzeinweisung** nach § 65 FlurbG
  - Die Abfindungsverhandlungen münden in der vorläufigen Besitzeinweisung, angedacht im Jahr 2023

# Tauschwerttabelle

Wertverhältniszahl		124	115	107	100	93	87	81	76
	Wertklasse	1	2	3	4	5	6	7	8
124	1	<b>1,00</b>	0,93	0,86	0,81	0,75	0,70	0,65	<b>0,61</b>
115	2	1,08	<b>1,00</b>	0,93	0,87	0,81	0,76	0,70	0,66
107	3	1,16	1,07	<b>1,00</b>	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71
100	4	1,24	1,15	1,07	<b>1,00</b>	0,93	0,87	0,81	0,76
93	5	1,33	1,24	1,15	1,08	<b>1,00</b>	0,94	0,87	0,82
87	6	1,43	1,32	1,23	1,15	1,07	<b>1,00</b>	0,93	0,87
81	7	1,53	1,42	1,32	1,23	1,15	1,07	<b>1,00</b>	0,94
76	8	<b>1,63</b>	1,51	1,41	1,32	1,22	1,14	1,07	<b>1,00</b>

Mit den Abfindungswunschterminen (Ende 2022) beginnt die Neuordnung im Flurbereinigungsverfahren. Dabei erfolgt die Neuzuteilung der Grundstücke nicht nach der Flächengröße, sondern nach dem Bodenwert (Werteinheiten). Entsprechend bildet die Summe der Werteinheiten jedes Teilnehmenden die Grundlage für die Neuzuteilung und den Tausch.

Die 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 1,63 Hektar (rot markierter Faktor). Tauscht man hingegen 1 Hektar landwirtschaftliche Fläche der Klasse 8 in die Klasse 1 erhält man für den Einlagewert nur 0,61 Hektar Fläche mit der Neuzuteilung (grün markierter Faktor).

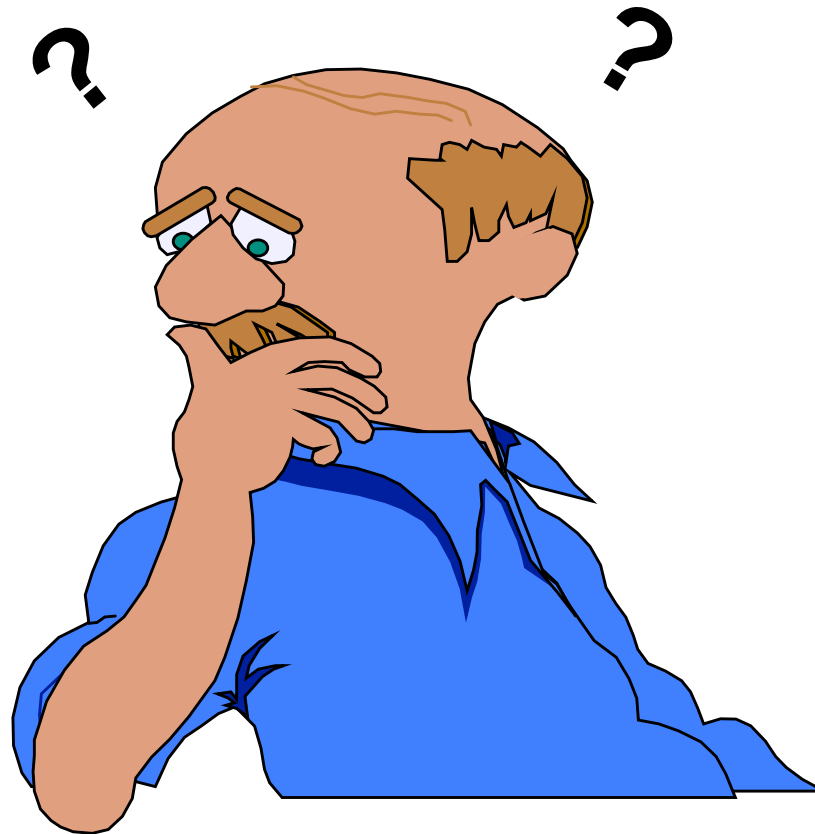
Dies sind nur Extrembeispiele zur Verdeutlichung des Tauschsystems.

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

Amt für Bodenmanagement Korbach  
-Flurbereinigungsbehörde-



# 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. **Dies bedeutet aber auch, dass die Wertermittlung durch die TeilnehmerInnen nur jetzt und nicht mehr nach den Abfindungsverhandlungen angefochten werden kann.**
- Es folgen die §§ 27 – 33 FlurbG mit Informationen und Erläuterungen.



## § 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 Geldbewertung 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:

Martin Fischer                                      Sachbearbeiter Bodenordnung  
05631/978 – 4376  
E-Mail: [Martin.Fischer@hvbg.hessen.de](mailto:Martin.Fischer@hvbg.hessen.de)

Dirk Dressel    Sachbearbeiter Bodenordnung  
05631/978 – 4362  
E-Mail: [Dirk.Dressel@hvbg.hessen.de](mailto:Dirk.Dressel@hvbg.hessen.de)

Karl-Hermann Frese                                      Verfahrensleiter  
05631/978 – 4418  
E-Mail: [Karl-Hermann.Frese@hvbg.hessen.de](mailto:Karl-Hermann.Frese@hvbg.hessen.de)

Flurbereinigungsbehörde:  
**Amt für Bodenmanagement Korbach**  
Medebacher Landstraße 27  
34497 Korbach