



**Flurbereinungsverfahren F 1936
Hohenstein – Strinz-Margarethä**



**Anhörungs-termin zur
Wertermittlung**

~~am 17. November 2020~~

Online-Konsultation nach § 5 Planungssicherungsgesetz
zum Anhörungs-termin am 16.03.2021

1

Bekanntgabe der Wertermittlung

Die örtliche Durchführung der Wertermittlung ist in Strinz-Margarethä erfolgt.

Die erhobenen Daten sind in die Kartenwerke aufgenommen worden.

Jeder Teilnehmer hat im Herbst 2020 einen seine Grundstücke betreffenden Auszug erhalten, aus dem der Wert seiner alten Grundstücke hervor geht und die Möglichkeit erhalten, einen Auskunftstermin wahrzunehmen.

2

Bekanntgabe der Wertermittlung

➔ Der **Auskunftstermin der Wertermittlung** wurde verbunden mit dem Abfindungswunschtermin gemäß § 57 FlurbG.

Zeitraum: 21.09.2020 – 12.11.2020

Jeder Teilnehmer erhielt eine persönliche Ladung zu seinem Auskunftstermin. (CoVid-19: Kontaktvermeidung)

Ort:

Feuerwehrhaus Strinz-Margarethä

Schulstraße

65329 Hohenstein Strinz-Margarethä

3

Bekanntgabe der Wertermittlung

➔ Im Auskunftstermin konnten Sie Einsicht in alle Nachweisungen zur Wertermittlung aller Flächen des Flurbereinigungsverfahrens nehmen.

- Wertermittlungsrahmen
- Beschlüsse über Zu- und Abschläge
- Bodenwertkarte
- Schätzungskarten der örtlichen Schätzung
- Nachweisung der Wertermittlung für die alten Grundstücke (Wurde für eigenen Bestand zugesendet.)

4

Bekanntgabe der Wertermittlung

Jetzt: Anhörungstermin über die Ergebnisse der Wertermittlung der Grundstücke gemäß § 32 FlurbG am 16.03.2021.

Die Ergebnisse der Wertermittlung werden von einem Angehörigen des Amtes, im Beisein eines landwirtschaftlichen Sachverständigen, erläutert.

→ Ersetzt durch Online-Konsultation

Die ordnungsgemäße und fristgerechte Ladung wird festgestellt.
→ Öffentliche Bekanntmachung vom 28.01.2021

5

Gesetzliche Grundlage

§ 27 FlurbG

Ermittlung des Wertverhältnisses

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.



6

§ 28 FlurbG

Wert landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

(1) Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist das Wertverhältnis in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer 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 Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz) zugrunde zu legen; Abweichungen sind zulässig.

7

Die Wertermittlung:

Grundlage für die Bodenordnung

In der Flurbereinigung wird nicht Fläche gegen Fläche oder Grundstück gegen Grundstück, sondern nach dem zugrunde liegenden Bodenwert getauscht oder in Geld abgefunden.

Grundlage für die wertgleiche Abfindung aller Teilnehmer

8

Die Wertermittlung dient zur:

- Festlegung der Wertverhältnisse für den Tausch von Grundstücken
- Festlegung des Geldwertes bei Zustimmung auf Geldabfindung
- Berechnung von Geldausgleichen
- Wahrung der Rechte Dritter

9

Durchführung der Wertermittlung

In Strinz-Margarethä wurde eine **Kombinierte Schätzung** durchgeführt:

- Bodenschätzung der Finanzverwaltung und Wertermittlung der Flurbereinigung erfolgten in einem Arbeitsgang.
- Jeder Wertklasse wurde eine Bodenzahlenspanne zugeordnet.
- Örtliche Besonderheiten wurden im Wertermittlungsrahmen berücksichtigt .

10

Durchführung der Wertermittlung

Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft in Strinz-Margarethä hat im Rahmen der Durchführung der Wertermittlung zusammen mit der Flurbereinigungsbehörde und mit der Finanzverwaltung die folgenden individuell auf das Verfahren abgestimmte Festlegungen getroffen:



11

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Bildung des Wertermittlungsrahmen

- die Wertzahl gibt das Verhältnis an, in dem gleich große Flächen unterschiedlicher Ertragsflächen bzgl. ihres Tauschwertes zueinander stehen
- je Nutzungsart (Acker, Grünland, ...) werden bis zu 7 Klassen unterschiedlicher Bodenqualität gebildet
- jeder Wertklasse wird eine bestimmte Wertzahl (Werteinheit/ha) zugeordnet
- das Verhältnis der Wertzahlen bestimmt den Flächentauschfaktor zwischen den verschiedenen Wertermittlungsklassen

12

Wertermittlungsrahmen in Strinz-Margarethä

13

Wertermittlungsrahmen in Strinz-Margarethä

Nutzungsart		Wertverhältniszahlen <i>WE / ha</i>						
		Wert Euro je m ²						
	Abk.	1	2	3	4	5	6	7
Unland	U							10
								0,10
Gehölzfläche, ohne Aufwuchs	GH						15	10
							0,15	0,10
Waldfläche, ohne Aufwuchs	H						15	10
							0,15	0,10

14

Wertermittlungsrahmen in Strinz-Margarethä

15

Wertermittlungsrahmen in Strinz-Margarethä

Frage:

„Ich habe eine Ackerfläche, die in der Klasse 3 des Wertermittlungsrahmens liegt. Was bekomme ich, wenn meine Tauschfläche in der Klasse 2 oder Klasse 4 liegt?“

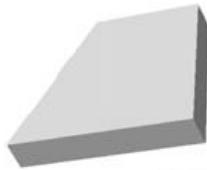
→ Flächenmehrung / Flächenminderung

16

Flächenmehrung und Flächenminderung

Wenn in der Bodenordnung Flurstücke mit unterschiedlicher Bewertung ausgetauscht werden, ergeben sich Flächenmehrungen und Flächenminderungen.

Ausgangsfläche

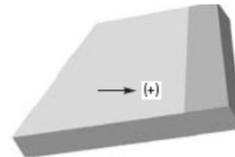


Klasse 3 = Wertzahl 70
6 000 m² = 0,6 ha
0,6000 ha x 70
= 42,00 WE

WE = Werteinheit

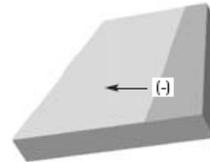
Flächenmehrung

Klasse 4 = Wertzahl 60
42,00 WE : 60 = 0,7000 ha
= **7 000 m²**



Flächenminderung

Klasse 2 = Wertzahl 80
42,00 WE : 80 = 0,5250 ha
= **5 250 m²**



17

Kapitalisierungsfaktor

Der Umrechnungsfaktor zur Ermittlung von Kapitalbeträgen für Geldabfindungen, Geldentschädigungen und Geldausgleichen ist zur Zeit vom Vorstand der Teilnehmergeinschaft auf

100 gesetzt.

18

Berechnung des Geldwertes eines Grundstückes:

WE x Kapitalisierungsfaktor = Geldwert (€)

Kapitalisierungsfaktor = 100

Zu- und Abschläge in der Wertermittlung

- Neben der Ertragsfähigkeit des Bodens haben weitere Faktoren Einfluss auf den Tauschwert einer Fläche, z.B. die Hangneigung oder Staunässe.
- Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft Strinz-Margarethä hat in Zusammenarbeit mit der Flurbereinigungsbehörde folgende Zu- und Abschläge festgeschrieben:

Geländeform

a) Bei einer Hangneigung von mehr als
14 % in Ackerlagen
16 % in Grünland
1 Wertklasse Abstufung

b) Bei einer Hangneigung von mehr als
18 % in Ackerlagen
20% in Grünland
2 Wertklassen Abstufung

21

Wasserhaushalt

Feucht- oder Nassstellen infolge von Druckwasser oder Stauwasser

um 1 Wertklasse ein kleines „n“ (für Nässe),
um 2 Wertklassen ein großes „N“ beigefügt.

Flächen, auf denen aufgrund von Vernässung eine landwirtschaftliche Nutzung nicht möglich ist, sind als Unland „U“ in die Wertklasse 7 eingestuft.

22

Waldeinfluss

Grundstücke, die an Wald angrenzen, sind wegen der Schädigung von Wald (Beschattung, Wurzelwerk, Laubbefall, verspäteter Abtrocknung, Nährstoffentzug und ggf. Wildeinfluss) abgewertet.

- a) Wald im Osten oder Westen: Abstufung eines Geländestreifens von bis zu 15 m um 1 Wertklasse
- b) Wald im Süden: Abstufung eines Geländestreifens von bis zu 30 m um 1 Wertklasse

23

Waldflächen

Sind mit der Nutzungsart „H“ (Holzung) in die Wertklasse 7 mit der Wertzahl 10 (0,10 € je m²) eingestuft. Der Wert gilt lediglich für den Boden.

Der Wert des Aufwuchses wird erforderlichenfalls gesondert ermittelt.

24



Gehölzflächen

Diese sind unter der Nutzungsart „GH“ geführt und in die Wertklasse 7 mit der Wertzahl 10 (0,10 € je m²) aufgenommen. Der Wert gilt lediglich für den Boden.

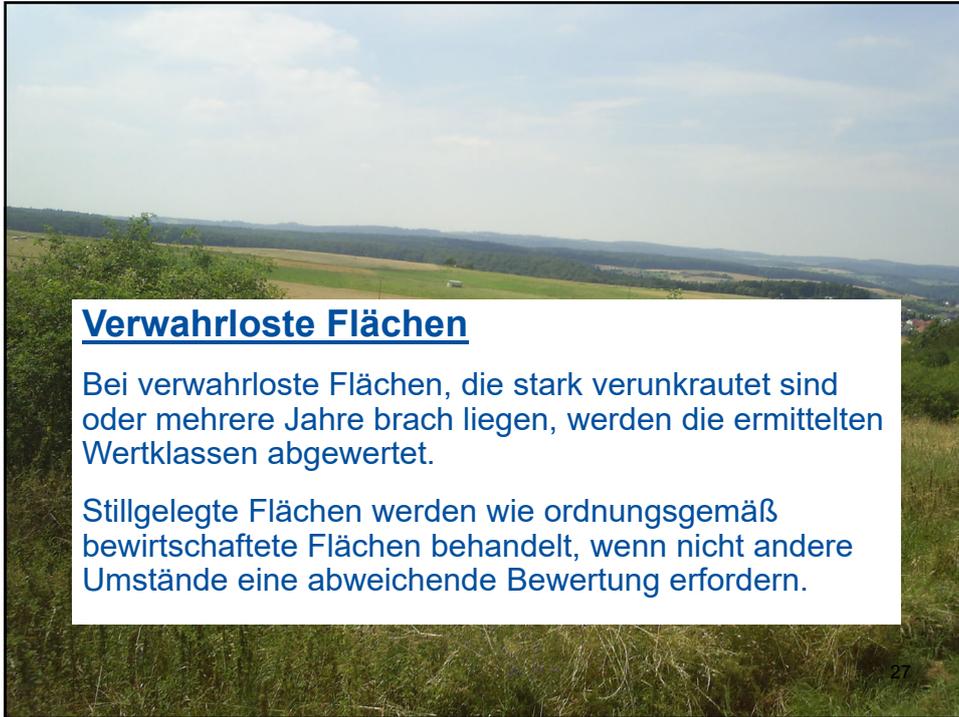
25



Ertraglose Flächen

Nicht zu rekultivierende Ödland-/Unlandflächen, wie Steinriegel, Raine und Hecken sind als Nutzungsart Unland „U“ in die Wertklasse 7 eingestuft und mit der Wertzahl 10 (0,10 € je m²) versehen.

26



Verwahrloste Flächen

Bei verwahrloste Flächen, die stark verunkrautet sind oder mehrere Jahre brach liegen, werden die ermittelten Wertklassen abgewertet.

Stillgelegte Flächen werden wie ordnungsgemäß bewirtschaftete Flächen behandelt, wenn nicht andere Umstände eine abweichende Bewertung erfordern.

27

 Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Ver- und Entsorgungsleitungen

Leitungen verursachen keine Ertragsminderungen, d. h. die von Leitungen betroffenen Grundstücke würden keinen Abschlag erhalten

aber

Wertminderung des Verkehrswertes des betroffenen Grundstückes.

Abhilfe: Zur Berücksichtigung der Wertminderung des Verkehrswertes werden von Leitungen betroffenen Flächen innerhalb des festgelegten Schutzstreifens als Wertkorrekturflächen ausgewiesen. Die Wertkorrekturflächen erhalten einen Wertabschlag von 0,10 €/m².

28

Sonstige den Wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale bestimmter Flächen aus ihrer Eigenschaft als

- Naturschutzgebiet
- Überschwemmungsgebiet
- Wasserschutzgebiet (Zonen 1-2)

werden nicht bei der Wertermittlung, sondern soweit erforderlich, bei der Gestaltung der Landabfindung berücksichtigt. Sind diese Flächen landwirtschaftlich nutzbar, werden sie in die entsprechenden Acker- oder Grünlandklassen eingestuft.

Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks

Der Wert von Obstbäumen, Holzbeständen, Bauwerken u.a. wird dann gesondert ermittelt, wenn diese im Zuge der Flurbereinigung den Eigentümer wechseln.

Ergebnisse:

- „Alter Bestand“ (Teilnehmerauszüge)
- Wertermittlungskarten mit Klassenabgrenzungen

Nachweis des Alten Bestandes
- Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer: 1/00
Seite: 3 von 123
Datum der Ausgabe: 20.01.2020

Verfahrensnummer: 1936
Verfahrensname: Hohenstein-Strinz-Margaretha

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [a]	Nutz- art	Wert- klasse	Wertkor- rekturfaktor	Fläche [a]	Wert [ME]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrekturfaktor
Breithardt Lorenzstraße	45	15/4	4.482	WEG	7	20	4.482	8,96		0,96
Breithardt Eisenstraße	45	15/6	3.136	WEG	7	20	3.136	6,27		0,27
Strinz Margaretha Im Schedental	26	7/2	324	GH	7	10	324	0,32		0,32
Strinz Margaretha 1.1274	27	38	1.085	WEG	7	20	1.085	2,17		2,17
				Summe:				17,72		2,72



31

Bekanntgabe der Wertermittlung

➔ **HEUTE (16.03.2021)**
Anhörungsstermin über die Ergebnisse der
Wertermittlung der Grundstücke
gemäß § 32 FlurbG

Die ordnungsgemäße und fristgerechte Ladung wird festgestellt.

Die Ergebnisse der Wertermittlung werden im
Rahmen der Online-Konsultation als Foliensatz
erläutert.

Teilnehmern die einen Termin zur Aufnahme einer
Einwendung am Anhörungsstermin haben, können
Erläuterungen zur Einwendung von Angehörigen des
Amtes im Beisein eines landwirtschaftlichen
Sachverständigen erhalten.

32

Bekanntgabe der Wertermittlung

- Beteiligte, die **Einwendungen** gegen die Ergebnisse der Wertermittlung haben, können diese in dem Anhörungstermin vorbringen.
- Zusätzlich besteht die Möglichkeit, diese Einwendungen bis 31. März 2021 schriftlich beim Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn zu erheben.
- Die erhobenen Einwendungen werden überprüft. Soweit sie begründet sind, wird ihnen abgeholfen.
- Nach Überprüfung der Einwendungen werden die Ergebnisse der Wertermittlung festgestellt.

33

Feststellung der Wertermittlung (§ 32 FlurbG)

Flurbereinigungsbehörde stellt Wertermittlung fest, wenn:

- Die Ergebnisse der Wertermittlung zur Einsichtnahme ausgelegt haben.
→ **Alle Teilnehmer konnten an ihren individuellen Terminen Einsicht in die Wertermittlung nehmen.**
- Die Ergebnisse den Teilnehmern in einem Anhörungstermin erläutert wurden. → Online Konsultation
- Allen begründeten Einwendungen abgeholfen wurde.

Die Verkündung des Verwaltungsaktes erfolgt ausschließlich durch öffentliche Bekanntmachung.

34

Das Rechtsbehelfsverfahren

Für die Feststellung der Wertermittlung wird dann folgende Rechtsbehelfsbelehrung gelten:

Gegen die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung kann innerhalb eines Monats Widerspruch erhoben werden bei der Flurbereinigungsbehörde, dem Amt für Bodenmanagement Limburg an der Lahn, Berner Straße 11, 65552 Limburg an der Lahn, erhoben werden.

Die Frist wird auch gewahrt, wenn der Widerspruch bei der Spruchstelle für Flurbereinigung, dem Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Schaperstraße 16, in 65195 Wiesbaden, erhoben wird.

35

Das Rechtsbehelfsverfahren

- Nur der Verwaltungsakt (Feststellung) kann durch Widerspruch angefochten werden
- Das Amt ist verpflichtet, einem Widerspruch abzuwehren, wenn er begründet ist.
- Ist dies nicht möglich, wird er der Spruchstelle für Flurbereinigung zur Entscheidung vorgelegt.
- Deren Entscheidung kann durch Klage beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof in Kassel angefochten werden.

36



Aufnahme von Einwendungen im Rahmen des individuellen Termines am 16.03.2021

