Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

HESSEN

## Flurbereinigungsverfahren F 1936
## Hohenstein – Strinz-Margarethä

# 1) Wertermittlung

1

## 1) Wertermittlung

**Dieser Foliensatz gibt Ihnen einen Überblick über Zweck und Verfahren der Wertermittlung in der Flurbereinigung F 1936 Hohenstein - Strinz-Margarethä.**

2

# 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.





## § 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.

# 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**





# Begriffsdefinitionen

**Tauschwert**:

Der Wert eines Grundstückes wird zum Verhältnis aller am Flurbereinigungsverfahren beteiligten Grundstücke bestimmt. Dabei wird nicht ein absoluter, in Geld ausgedrückter Wert, sondern ein relativer, auf die Verhältnisse im Verfahrensgebiet abgestimmter Wert bestimmt. Dieser Wert nennt sich ***Tauschwert.***

## Begriffsdefinitionen

**Wertverhältnis und Werteinheit**:

Tauschwerte werden in Wertzahlen ausgedrückt, die das Verhältnis angeben, in dem gleich große Flächen zueinander stehen. Das Wertverhältnis einer Fläche erhält man, indem die Wertzahl mit der Fläche multipliziert wird. Enthält eine Fläche mehrere Wertzahlen, so setzt sich das Wertverhältnis der gesamten Fläche aus der Summe der Wertverhältnisse der Teilflächen zusammen. Das Wertverhältnis wird auch als Werteinheit (***WE***) bezeichnet.





## Begriffsdefinitionen

**Bodenwertzahl:**

Die Bodenwertzahl, häufig auch Bodenzahl genannt, gibt Auskunft über die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit des Bodens.

Die Bodenzahl wird durch die amtlichen landwirtschaftlichen Sachverständigen der Finanzverwaltung im Rahmen der Bodenschätzung festgestellt.

Der Wertebereich der Bodenzahl geht von 0 (sehr schlechter Boden) bis 100 (höchste Ertragsfähigkeit).

## 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

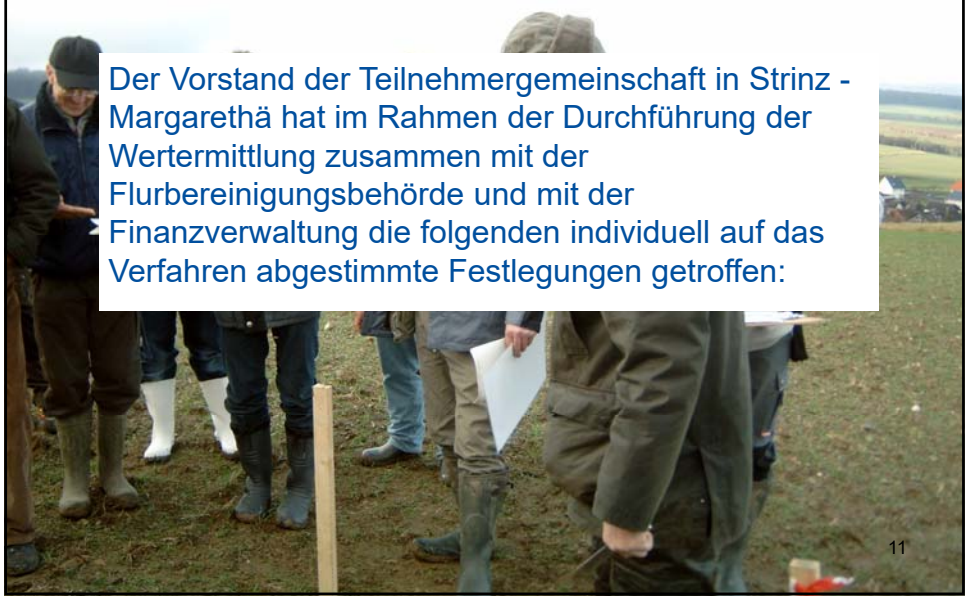


## Durchführung der Wertermittlung

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 .

## Durchführung der Wertermittlung



Der Vorstand der Teilnehmergemeinschaft 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



## 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

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |





## Wertermittlungsrahmen in Strinz-Margarethä

| Nutzungsart | | Wertverhältniszahlen *WE / ha* | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Wert Euro je m² | | | | | | |
| | 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 |

## Wertermittlungsrahmen in Strinz-Margarethä

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |





## Wertermittlungsrahmen in Strinz-Margarethä

Frage:

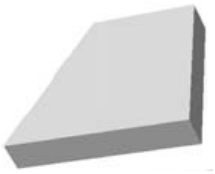
„Ich habe eine Ackerfläche, die in der Klasse 3 des Wertermittlungsrahmens liegt. Was bekomme ich, wenn meine Tauschfläche in der Klasse 2 oder Klasse 4 liegt?“

→ Flächenmehrung / Flächenminderung

# Flächenmehrung und Flächenminderung

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

**Ausgangsfläche**

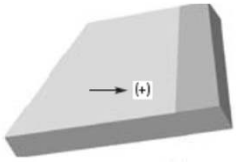


Klasse 3 = Wertzahl 70
**6 000 m²** = 0,6 ha
0,6000 ha x 70
= 42,00 WE

**WE = Werteinheit**

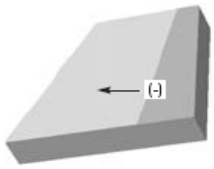
Flächenmehrung

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**








# Kapitalisierungsfaktor

Mit dem Kapitalisierungsfaktor werden Werteinheiten (WE) der Flurstücke in EURO-Beträge umgerechnet. Die sich daraus ergebenden Grundstückswerte entsprechen annähernd den ortsüblichen Verkehrswerten.

Eine solche Umrechnung wird dann benötigt, wenn Teilnehmer auf eine Landabfindung verzichten und stattdessen eine Geldabfindung erhalten oder eine Differenz zwischen dem Landabfindungsanspruch und dem Wert der tatsächlich zugeteilten Flächen in Geld auszugleichen ist.

## Kapitalisierungsfaktor

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

**100** gesetzt.





## Berechnung des Geldwertes eines Grundstückes:

WE x Kapitalisierungsfaktor = Geldwert (€)

Kapitalisierungsfaktor = 100

39,85 WE x 100 = 3.985,00 €

## 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 Teilnehmergemeinschaft Strinz-Margarethä hat in Zusammenarbeit mit der Flurbereinigungsbehörde folgende Zu- und Abschläge festgeschrieben:

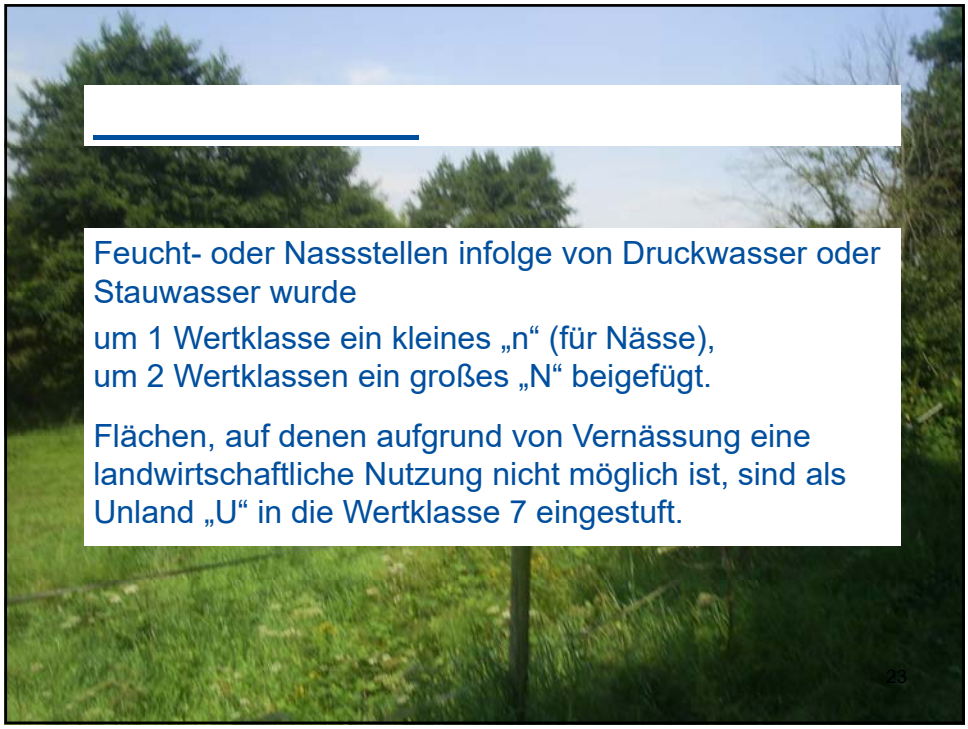




## Geländeform

**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



Feucht- oder Nassstellen infolge von Druckwasser oder Stauwasser wurde

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.



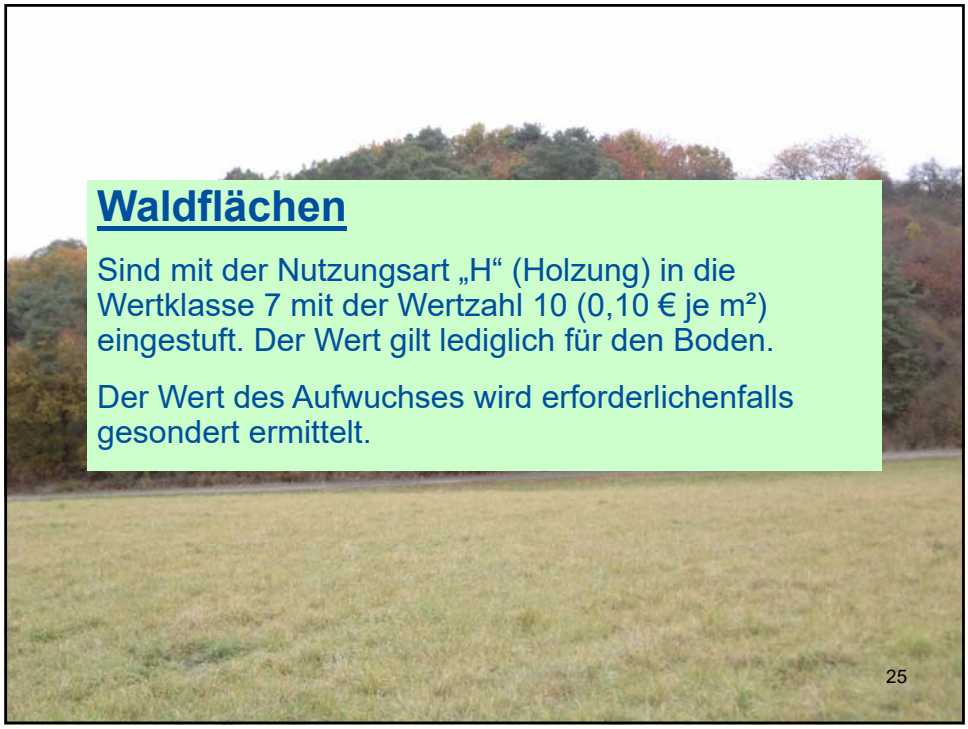


## Waldeinfluss

Grundstücke, die an Wald angrenzen, sind wegen der Schadwirkung 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**



## 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.

25

## 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.

26

## 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.

27

## Verwahrloste Flächen

Bei verwahrlosten 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.

28

## 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.





## Sonstige den Wert beeinflussende 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.





## 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 August/September 2020 einen seine Grundstücke betreffenden Auszug erhalten, aus dem der Wert seiner alten Grundstücke hervor geht.

Im Herbst 2020 erfolgt die Bekanntgabe und im Winter 2020 / 2021 die formelle Feststellung dieser Wertermittlung.

# Bekanntgabe der Wertermittlung

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

Im Auskunftstermin können Sie Einsicht in die Wertermittlung aller Flächen des Flurbereinigungsverfahrens nehmen.

**Zeitraum: 21.09.2020 – 13.11.2020**

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

**Ort:**

**Feuerwehrgerätehaus Strinz - Margarethä**

**Schulungsraum**

**Schulstraße 4**

**65329 Hohenstein - Strinz-Margarethä**



# Bekanntgabe der Wertermittlung

**Anhörungstermin über die Ergebnisse der Wertermittlung der Grundstücke**
gemäß § 32 FlurbG

**Dienstag, den 17. November 2020 um 15:00 Uhr**
**Covid-19: Zur Wahrung der Hygienevorschriften bitten wir um vorherige Anmeldung!**

**Ort:**

**Aubachhalle Strinz-Margarethä**

**Wiesenweg 1**

**65329 Hohenstein Ortsteil Strinz-Margarethä**

## 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 18. Dezember 2020 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.





## Feststellung der Wertermittlung (§ 32 FlurbG)

Die Flurbereinigungsbehörde stellt die Wertermittlung fest, wenn:

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

**Die Verkündigung des Verwaltungsaktes erfolgt ausschließlich durch öffentliche Bekanntmachung.**

## 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***

Amt für Bodenmanagement Limburg an der Lahn

Berner Straße 11

65552 Limburg an der Lahn

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.





## Das Rechtsbehelfsverfahren

- Nur der Verwaltungsakt (Feststellung) kann durch Widerspruch angefochten werden
- Das Amt ist verpflichtet, einem Widerspruch abzuhelfen, 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.