

## **MERKBLATT**

### **ZUM NACHWEIS DES ALTEN BESTANDES UND ZUR VORLAGE DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE**

Das Flurbereinigungsverfahren Ortenberg – Wippenbach wurde vordringlich zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft eingeleitet. Der landwirtschaftliche Grundbesitz ist stark zersplittert. Die Grundstücke haben aufgrund der ursprünglichen Bewirtschaftung mittels Viehanspannung geringe Gewannlängen, sodass sie für den Einsatz heutiger landwirtschaftlicher Maschinen unzureichend geformt sind. Zudem ist das landwirtschaftliche Wegenetz für eine den heutigen Maschinen angepasste Bewirtschaftung zu engmaschig angelegt und entspricht beispielsweise hinsichtlich der Traglasten nicht den Anforderungen an den Ländlichen Wegebau.

#### **I. NACHWEIS DES ALTEN BESTANDES**

Jede Teilnehmerin und jeder Teilnehmer im Flurbereinigungsverfahren erhält ein Exemplar über den Nachweis des Alten Bestandes.

Der Ausdruck **NACHWEIS DES ALTEN BESTANDES** besteht aus den Teilen:

- Teilnehmerdaten
- Katasterdaten und Wertermittlungsdaten
- Grundbuchdaten (Rechte, Lasten und Beschränkungen)

Die Erläuterung des Nachweises des Alten Bestandes kann der auf der Internetseite <https://hvbg.hessen.de/F944> zur Verfügung gestellten Präsentation entnommen werden.

#### **II. WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE**

Nach den gesetzlichen Vorgaben sind die Teilnehmerinnen und Teilnehmer eines Flurbereinigungsverfahrens „mit Land von gleichem Wert abzufinden“ (§ 27 FlurbG). Um diesem obersten Grundsatz gerecht zu werden, ist der Austausch der Grundstücke nicht nach der Fläche, sondern nach den Wertverhältnissen zueinander vorzunehmen (Tauschwert nach **Werteinheiten**). Die Neubewertung der Grundstücke wurde im Rahmen der Wertermittlung durchgeführt.

Um die unterschiedlichen Bodengüten im Verfahrensgebiet entsprechend berücksichtigen zu können, wurden in Abstimmung mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft **sieben Wertklassen** (I bis VII) zur Einstufung der Bodenqualität festgelegt.

Im Nachweis des Alten Bestandes sind in der Spalte **Nutzungsart (Nutz.-art)** die jeweiligen Nutzungsarten für jedes Flurstück aufgeführt:

A	Ackerland
GR	Grünland
G	Gartenland
H	Waldfläche
U	Unland
GF	Gebäude- und Freifläche
ERH	Erholungsfläche
S	Straße
WGF	Fahrweg (befestigt)
WEG	Weg (Erdweg)
WA	Wasserfläche

Die **Wertverhältniszahlen** (in Werteinheit je Hektar) für die einzelnen Wertklassen wurden mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft wie folgt festgesetzt:

Wertklasse	I	II	III	IV	V	VI	VII
Boden-/ Grünlandgrundzahl	70 - 65	64 - 58	57 - 51	50 - 44	43 - 37	36 - 26	<= 26

Nutzungsart	Abkürzung	Wertverhältniszahlen in den Wertklassen I bis VII [in WE/ha]						
		I	II	III	IV	V	VI	VII
Ackerland	A	270	250	230	200	140	80	
Grünland	GR		250	230	200	140	80	30
Gartenland	G			230	200			
Waldfläche	H							30
Unland	U							10
Gebäude- und Freifläche	GF	3635	1200					
Erholungsfläche	ERH	270						
Straße	S			230	200			
Weg	WEG				200	140	80	30
Wasserfläche	WA			30	30		30	

Der Kapitalisierungsfaktor liegt bei 73 [€/ WE].

Durch den Kapitalisierungsfaktor können die Werteinheiten in den Geldbetrag umgerechnet werden. Somit erhält man den ungefähren Wert seines Grundstückes in Euro. Für die Wertklasse I (in Ackerland) gilt dementsprechend ein durchschnittlicher Verkehrswert von 1,97 €/m<sup>2</sup>, für Wertklasse II ein Verkehrswert von 1,83 €/m<sup>2</sup> und für Wertklasse III ein Verkehrswert von 1,68 €/m<sup>2</sup>.

Die Werte sind **Tauschwerte**, welche ausschließlich für das Flurbereinungsverfahren gelten.

### Beispiele:

**Person 1:** 1204 m<sup>2</sup> (= 0,1204 ha) Grünland in Wertklasse I

Umrechnung in Werteinheiten:  $0,1204 \text{ ha} \cdot 270 \text{ WE/ha} = \mathbf{32,5 \text{ WE}}$

Kapitalisierung:  $32,5 \text{ WE} \cdot 73 \text{ €/WE} = \mathbf{2372,5 \text{ €}}$

**Person 2:** 1495 m<sup>2</sup> (= 0,1495 ha), davon 0,037 ha Ackerland in Wertklasse I und 0,1125 ha in Wertklasse IV

Berechnung der Werteinheiten von Wertklasse I:  $0,0370 \text{ ha} \cdot 270 \text{ WE/ha} = 10 \text{ WE}$

Berechnung der Werteinheiten von Wertklasse IV:  $0,1125 \text{ ha} \cdot 200 \text{ WE/ha} = 22,5 \text{ WE}$

Gesamt:  $\mathbf{32,5 \text{ WE}}$

Kapitalisierung:  $32,5 \text{ WE} \cdot 73 \text{ €/WE} = \mathbf{2372,5 \text{ €}}$

### III. HINWEISE ZUM WEITEREN VERFAHRENSABLAUF

Die Abfindungsverhandlungen finden in zwei separaten Terminen statt, zu denen jede Teilnehmerin und jeder Teilnehmer persönlich geladen wird. Im ersten Termin, dem Abfindungswunschtermin, können Wünsche über die Lage, Größe usw. der neu festzulegenden Grundstücke geäußert werden. Im zweiten Termin, dem Abfindungsvereinbarungstermin, werden mit jeder Teilnehmerin und jedem Teilnehmer die neuen Grundstücke endgültig festgelegt.