

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
-Flurbereinigungsbehörde-

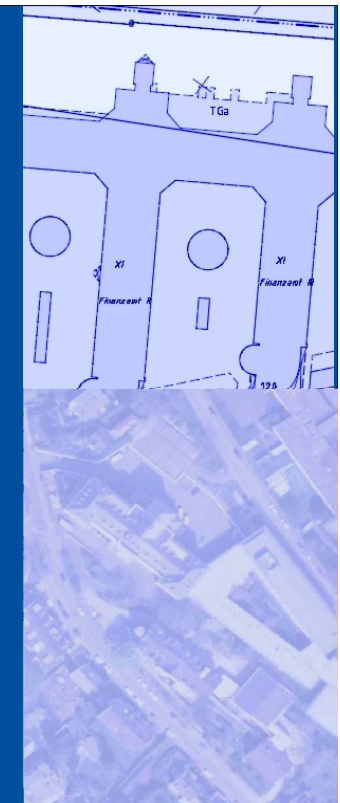
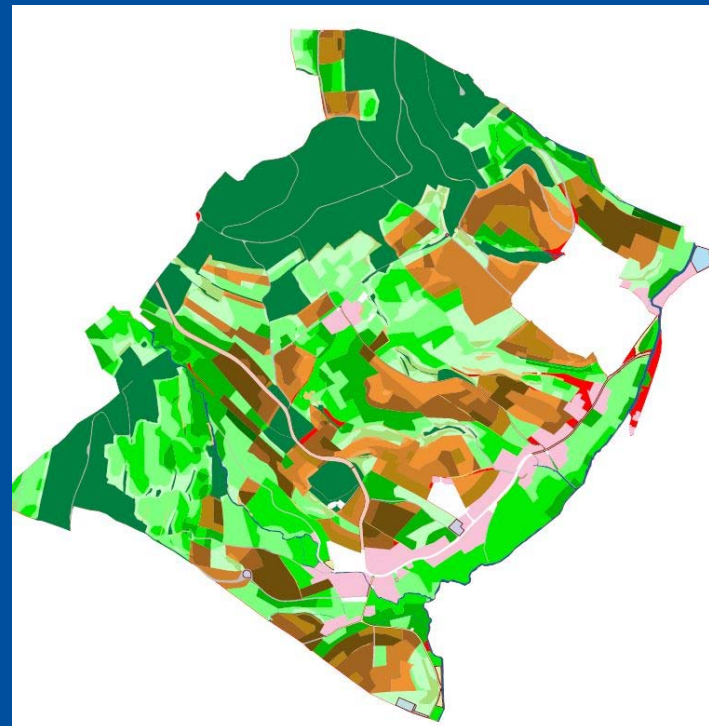


Flurbereinigungsverfahren Reichelsheim-Klein-Gumpen








Teilnehmerversammlung
Wertermittlung und
Abfindungswunsch

Teil1: Wertermittlung

Reichelsheim, 15.04.2014



Wertermittlung



-  Rechtliche Grundlagen
-  Zweck der Wertermittlung
-  Grundbegriffe der Wertermittlung
-  Durchführung der Wertermittlung
-  Bearbeitung der Wertermittlungsergebnisse
-  Offenlegung, Anhörung, Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung
-  Wertermittlungsrahmen und sonstige Wertbestimmende Faktoren

Rechtliche Grundlagen

- Flurbereinigungsgesetz, §§ 27-33
- Wertermittlungsrichtlinie
- Bodenschätzungsgesetz
- Wertermittlungsverordnung nach BauGB (bei Verkehrswerten)
- Waldwertschätzungsrichtlinie



Zweck der Wertermittlung

-   ■ Sicherung und Vorbereitung einer wertgleichen Abfindung
- Maßstab für Teilnehmerbeiträge
- Maßstab für Landabzug
- Grundlage für Geldausgleich
- Grundlage für Geldabfindung (§ 52 FlurbG)
- Grundlage für Aufbringung von Flächen für Unternehmen, § 87 FlurbG
- Grundlage für die Wahrung der Rechte Dritter

Grundbegriffe der Wertermittlung

§ 27 FlurbG

Um 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 Flurbereinigungsgebiets zu bestimmen ist.

Grundbegriffe der Wertermittlung

§ 28 FlurbG

(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.

Durchführung der Wertermittlung (1)

Einleitung

- Erläuterung der Wertermittlung
- Aufstellung des Wertermittlungsrahmens
- Festlegung der Zu - und Abschläge
- Verpflichtung der landwirtschaftlichen Sachverständigen



Durchführung der Wertermittlung (2)



Örtliche Begutachtung des Bodens


- Gemeinsame Schätzung mit Finanzamt
 - Begutachtung der Grablöcher
 - Ermittlung der Bodenzahlen
 - Eintragung in Feldschätzungskarten
 - Fertigung von Tagesniederschriften
- Einstufung der Flächen in Klassen gemäß Wertermittlungsrahmen
- Ermittlung der Zu- und Abschläge
- Darstellung der Ergebnisse in Wertermittlungskarten



Durchführung der Wertermittlung (3)



Wertermittlungsabschlussstermin

- 
- Erörterung der Ergebnisse der Wertermittlung
 - Überprüfung und endgültige Festlegung des Wertermittlungsrahmens
 - Vorläufige Festlegung des Kapitalisierungsfaktors

Feststellung der Wertermittlung

§ 32 FlurbG

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 bekannt zu machen.





Offenlegung, Bekanntgabe (1)

1. Teilnehmersammlung

Zur Information der Teilnehmer über die Wertermittlung und die anstehende Bodenordnung (Abfindungsvereinbarung), sowie zur Erläuterung der übersandten Auszüge, wird eine Teilnehmersammlung anberaumt auf

Dienstag, den 15.04.2014 um 20:00 Uhr

in der Reichenberghalle in Reichelsheim

Offenlegung, Bekanntgabe (2)

2. Offenlegung der Wertermittlung

 Die Nachweisungen über die Ergebnisse der Wertermittlung liegen

am Mittwoch, den 16.04.2014 von 9:00 bis 18:00 Uhr

am Donnerstag, den 17.04.2014 von 9:00 bis 16:00 Uhr

im ehemaligen Landwirtschaftsamt in Reichelsheim aus.

Offenlegung, Bekanntgabe

3. Anhörungstermin

Im Flurbereinigungsverfahren wird weiterhin Termin zur Bekanntgabe und Anhörung der Beteiligten über die Ergebnisse der Wertermittlung auf

Mittwoch, den 23.04.2014, 10:00 Uhr

im ehemaligen Landwirtschaftsamt in Reichelsheim
anberaunt.