

Flurbereinigungsverfahren Meinhard – Frieda OU B 249 UF 2142

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

Vorwort

Sehr geehrte Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Flurbereinigung Meinhard-Frieda
OU B 249,

aufgrund der prekären Lage durch die 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 6
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. Diese sind speziell für
die besonders interessierten Teilnehmenden gedacht.

Mit freundlichen Grüßen,

ihr **Amt für Bodenmanagement Homberg, Außenstelle Eschwege**

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 *PlanSiG* sind die zur Teilnahme am Anhörungstermin Berechtigten über die ersatzweise stattfindende Online-Konsultation nach §73 Absatz 6 Satz 2 bis 4 *VwVfG* zu benachrichtigen (eine Woche vorher ortsüblich bekanntzumachen)
- Dies erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung in den betroffenen Städten und Gemeinden:
 - ✓ Am **26. März** in der Werra Rundschau
 - ✓ Am **26. März** im Wanfrieder Stadtanzeiger
 - ✓ Am **27. März** im Werratalboten
- zusätzlich durch persönliche Ladung (Schreiben vom 23. März 2021)

<p>Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze) - Flurbereinigungsbehörde - Hans-Schol-Strasse 8 34576 Homberg (Efze) Telefon: +49(5681)7704-0 Fax: +49(5681)7704-2101 E-Mail: info.alt-homberg@hvbvg.hessen.de</p>	
<p>Öffentliche Bekanntmachung Ladung</p>	
<p>In dem Flurbereinigungsverfahren Meinhard-Friede – Ortsumgehung B 249 – UF 2142 Werra-Meißner-Kreis</p>	
<p>sind die Nachweisungen über die Ergebnisse der Wertermittlung gemäß § 32 Flurbereinigungs-gesetz (FlurbG) vom 16.03.1976 (BGBl. I, S. 546), in der derzeit geltenden Fassung, zur Einsichtnahme für die Beteiligten (Teilnehmer und Nebenbeteiligte) auszulegen und in einem Anhörungstermin zu erläutern.</p>	
<p>Ist die Durchführung eines Erörterungstermins oder einer mündlichen Verhandlung angeordnet, genügt - während der Covid-19-Pandemie - die Durchführung einer ersatzweisen Online-Konsultation nach dem Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 - in der derzeit geltenden Fassung. In dieser Online-Konsultation werden die sonst im Anhörungstermin zu behandelnden Informationen zugänglich gemacht.</p>	
<p>Die Online-Konsultation beginnt am Freitag, den 09.04.2021 ab 10:00 Uhr</p>	
<p>und wird unter der Internetadresse https://hvbvg.hessen.de/UF2142</p>	
<p>allen Beteiligten bis zum Abschluss der Einsichtnahme zugänglich gemacht. Alle Beteiligten werden hiermit zur Teilnahme an der Online-Konsultation eingeladen.</p>	
<p>In der Online-Konsultation wird auch kurz über den weiteren Ablauf und die nächsten Schritte im Flurbereinigungsverfahren informiert.</p>	

Auslegung

- Die Auslegung der Wertermittlungs-Ergebnisse erfolgt im:

DGH Frieda – Weinberghalle

Kleiner Sitzungssaal im EG

Leipziger Str. 54

37276 Meinhard-Frieda

- am Mittwoch, den **21. April 2021**
09:00 bis 15:00 Uhr
- am Donnerstag, den **22. April 2021**
12:00 bis 18:00 Uhr

Auslegung

- An diesen zwei Tagen stehen Mitarbeitende der Flurbereinigungsbehörde für Erläuterungen und Auskünfte zur Verfügung
- **Wegen der Corona-Pandemie wird gebeten im Vorfeld einen Termin mit den Mitarbeitern des AfB Homberg zu den zwei genannten Terminen zu vereinbaren:**

Jens Grünke

05681/7704 – 2530

Verfahrensleiter

E-Mail: Jens.Gruenke@hvbg.hessen.de

Ute Reh

05681/7704 – 2535

Sachbearbeiterin (Bodenordnung)

E-Mail: Ute.Reh@hvbg.hessen.de

Allgemeine Informationen zum Verfahren

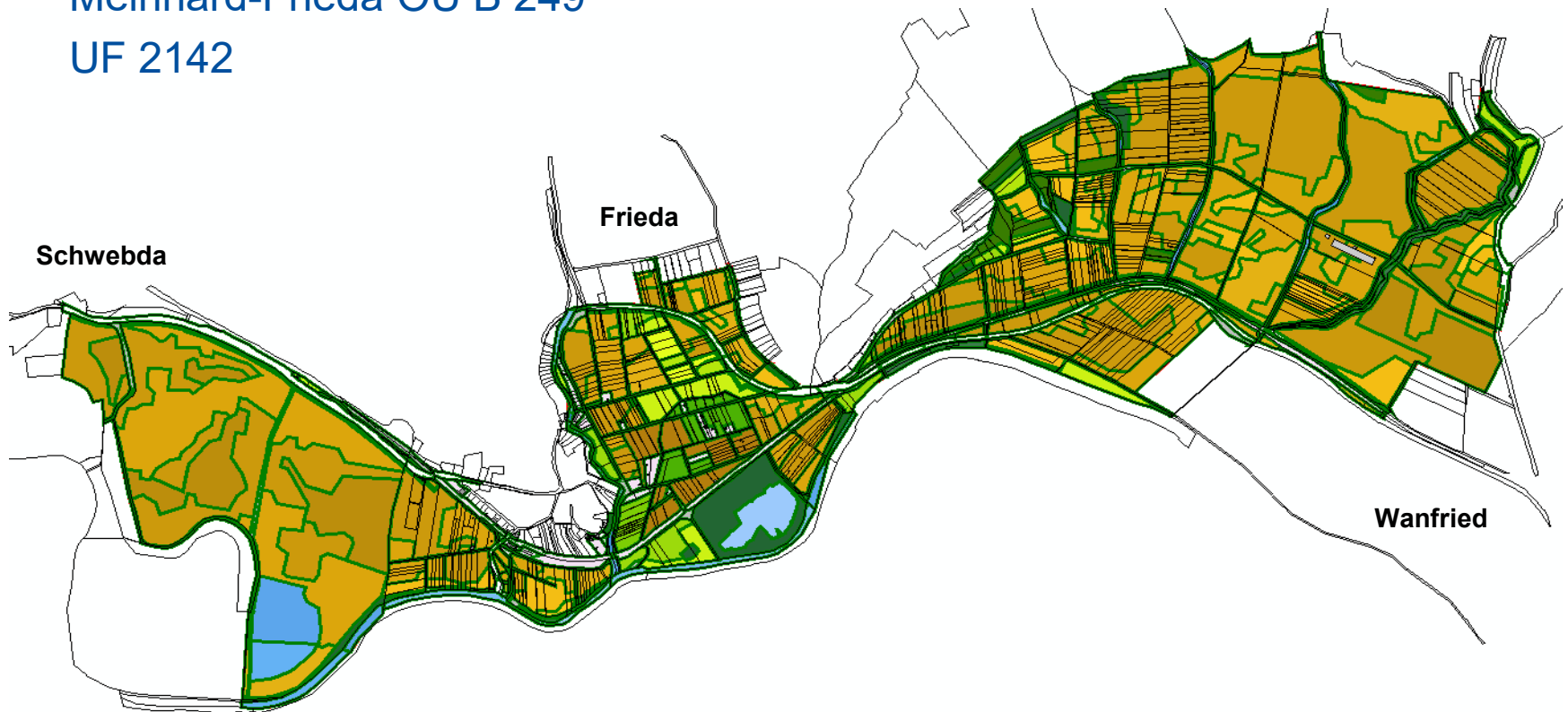
- Kartenausschnitt des Verfahrensgebiets
- Verfahrensüberblick (Gebiet, Größe, etc.)
- Ziel und Stand der Flurbereinigung



Verfahrensgebiet

Meinhard-Frieda OU B 249

UF 2142



Verfahrensüberblick

- **Verfahrensgebiet:** Das Gebiet umfasst Teile des
 1. Gemeindegebietes der Gemeinde Meinhard:
 - hier Teile der Gemarkungen Frieda, Schwebda
 2. Gemeindegebietes der Stadt Wanfried
 - hier Teile der Gemarkung Wanfried

- **Verfahrensart:** Unternehmensflurbereinigung nach § 87 FlurbG
- **Verfahrensgröße:** 270 ha
- **Anzahl der Teilnehmer:** 157
- **Anzahl der Flurstücke:** 788
- **Antragsteller:** BRD, Bundesstraßenverwaltung

Ziel und Stand der Flurbereinigung

- Hauptziel dieses Flurbereinigungsverfahrens ist den entstehenden Landverlust, der durch die Straßenbaumaßnahme hervorgerufen wird, auf einen größeren Kreis von Eigentümern zu verteilen und die Nachteile eines Einzelnen zu verringern. U.a. sind die durch die Zerschneidung entstandenen Nachteile auszugleichen
- Neben den zuvor genannten Zielen sollen auch Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, zur Förderung der kommunalen Entwicklung etc. ermöglicht werden, um die allgemeine Landeskultur und die Landentwicklung zu fördern
- Die Aufklärungsversammlung für alle Beteiligten fand statt am:
24.06.2013
- Die Einleitung mittels Flurbereinigungsbeschluss erfolgte am:
15.08.2013
- Die Wahl des Teilnehmergeinschaft-Vorstands fand statt am:
13.11.2013
- Der Wege- und Gewässerplan wurde genehmigt am:
13.11.2019

Grundsätze der Wertermittlung

- Die Grundlage für die Neuordnung des ländlichen Grundbesitzes (als ein Ziel der Flurbereinigung) ist der Tausch von Grundstücken.
- Die Eigentumsrechte aller Grundstückseigentümer müssen dabei gewahrt bleiben!
- In der Flurbereinigung wird jeder Grundstückseigentümer mit Land von gleichem Wert abgefunden
- Um eine wertgleiche Abfindung zu gewährleisten, muss daher der Wert aller Einlagegrundstücke im Verfahrensgebiet ermittelt werden
- Die Wertermittlung dient somit der **Ermittlung des Tauschwertes** (Wertverhältnisses) der Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes im Wege der vergleichenden Schätzung

Grundsätze der Wertermittlung

- Grundlage ist die Bodenschätzung, welche Bodenzahlen (Grundzahlen) von 1 bis 100 enthält
- 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 17)
- Jeder Wertklasse ist eine Wertverhältniszahl (WVZ) zugeordnet. Sie ist in Werteinheiten pro Hektar [WE/ha] angegeben (siehe Folie 17)

Praktische Durchführung der Wertermittlung

Was ist bisher in der Wertermittlung geschehen?:

➤ **Einleitungstermin** mit Ortstermin: **02.11.2017**

Amtlich **L**andwirtschaftliche **S**achverständige:
Frau Brandau Poppe, Finanzamt Eschwege

Zweck:

- Aufstellung eines vorläufigen Wertermittlungsrahmens
- Festlegung der Abschläge
- Vorläufiger Kapitalisierungsfaktor
- Örtl. Überprüfung der sogenannten Vergleichsstücke

Praktische Durchführung der Wertermittlung

Was ist bisher in der Wertermittlung geschehen?:

- es wurde festgestellt: die vorliegende Bodenschätzung ist im Großen und Ganzen eine geeignete Grundlage
- Entscheidung zur punktuellen Nachschätzung aufgrund Nutzungsänderungen in kleinen Teilen d. Gemarkung

➤ Punktuelle **Nachschätzung** vor Ort: *Frühjahr 2018*

durch: Amtlich Landwirtschaftliche Sachverständige
Frau Brandau Poppe, FA Eschwege

Praktische Durchführung der Wertermittlung

Was ist bisher in der Wertermittlung geschehen?:

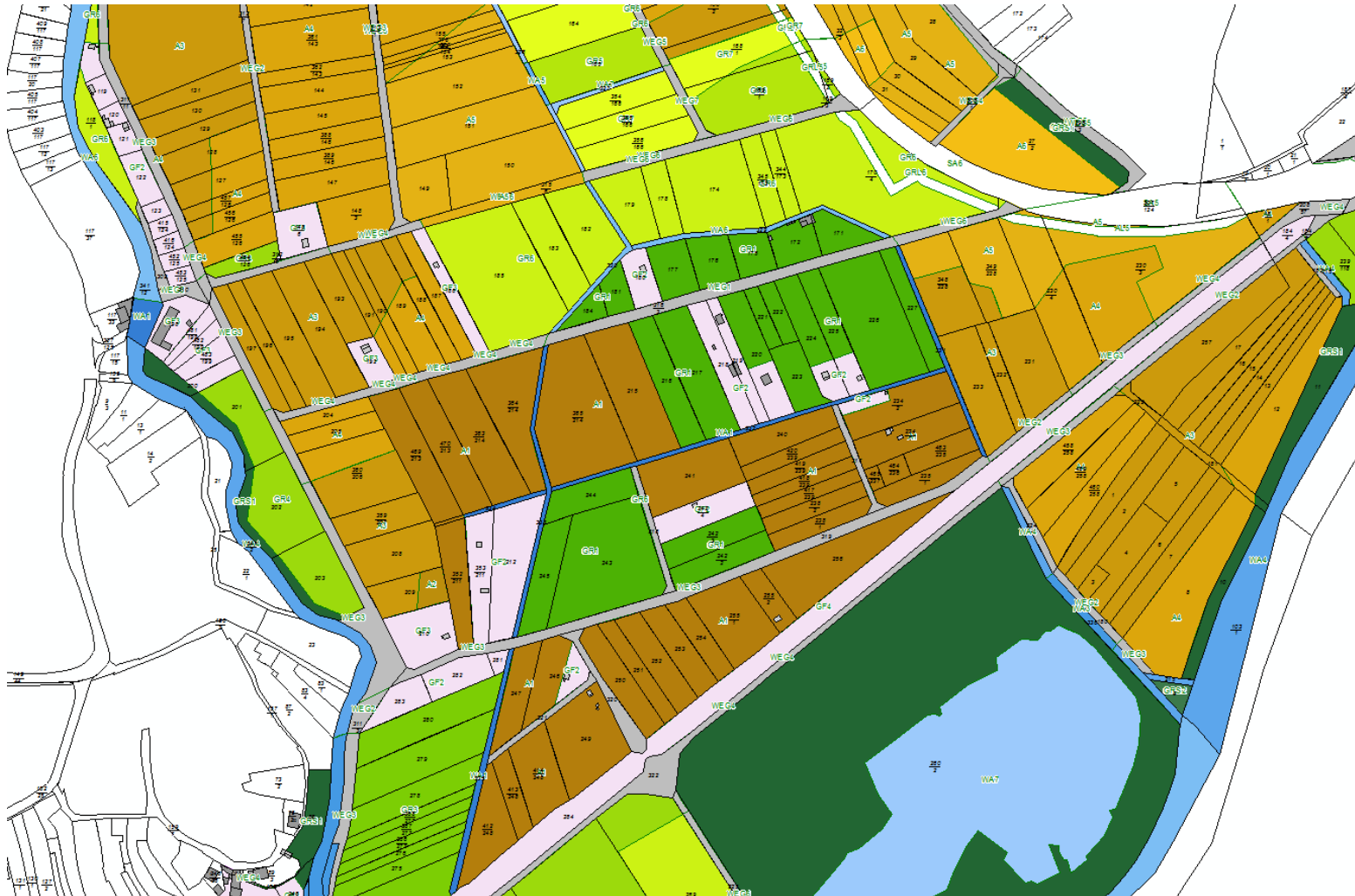
➤ **Wertermittlungsschlussstermin: 16.10.2019**

hier endgültige Festlegungen über:

- Wertermittlungsrahmen
- Festlegung der Abschläge (Korrekturwerte)
- Kapitalisierungsfaktor (200,- Euro/WE)
- Behandlung der Leitungsbereiche

➤ **Häusliche Bearbeitung** im Programmsystem

Ergebnisse der Wertermittlung



Der Wertermittlungsrahmen

Wertzahlen der einzelnen Klassen								
Nutzungsart	Kurzbezeichnung	I	II	III	IV	V	VI	VII
Ackerland ¹⁾	A	100 (B-Plan)	79 (≥ 80)	73 (79-71)	67 (70-62)	60 (61-54)	53 (53-45)	46 (44-35)
Grünland ¹⁾	GR	100 (B-Plan)	73 (≥ 80)	67 (79-71)	61 (70-62)	54 (61-54)	47 (53-45)	40 (44-35)
Grünland/ Sondergebiet ²⁾	GRS	12	5	-	-	-	-	-
Ackerland (Leitung) ³⁾	AL	70	49	43	37	30	23	16
Grünland (Leitung) ³⁾	GRL	70	43	37	31	24	17	10
Weg ⁴⁾	WEG	73	67	60	53	46	39	32
Wasserfläche ⁴⁾	WA	73	67	60	53	46	39	32
Straßen außerorts ⁴⁾	SA	73	67	60	53	46	39	32
Straßen innerorts ⁵⁾	SI	1500	150	100	25	-	-	-
Gebäude- und Freifläche ⁶⁾	GF	1500 (30,- €/m ²)	150 (3,- €/m ²)	100 (2,- €/m ²)	25 (0,50 €/m ²)	-	-	-
Waldfläche ⁷⁾	H	20	-	-	-	-	-	-

Je nach Güte des Bodens wurden die einzelnen Nutzungsarten (z.B. Ackerland) in Wertklassen 1 bis 7 aufgeteilt.

Beispielsweise hat Ackerland in der Wertklasse 3 die Wertverhältniszahl WVZ 73

Abschläge / Korrekturen

Aufgrund:

1. Wald- bzw. Gehölzschaden (z.B. Schattenwurf)
2. Hängigkeit
3. Uferrandstreifen

Wald- bzw. Gehölzschaden	Gehölz		
	im Süden	im Osten/ Westen	im Norden
10% Abschlag	Bereich von 30 m	Bereich von 20 m	Bereich von 10 m

Hängigkeit	Acker und Grünland
10% - 15% Gefälle	10% Abschlag
16% - 19% Gefälle	15% Abschlag
ab 20% Gefälle	20% Abschlag

Uferrandstreifen	wie in der Örtlichkeit
10% Abschlag	ein Bereich von 20 m vom Gewässer

Kapitalisierungsfaktor

- Zweck der Wertermittlung ist es, dass jeder Teilnehmer nach der Neuzuteilung mit Land von gleichem Wert abgefunden werden kann.
- Der Wert der eingebrachten Grundstücke wird in Werteinheiten berechnet und kann so mit allen Grundstücken im Verfahrensgebiet verglichen werden. Der **Kapitalisierungsfaktor** dient einzig als Umrechnungsfaktor der Werteinheiten in einen monetären Wert und ist hier festgelegt mit **200,- € / Werteinheit.**
- Multipliziert man also den Wert eines Grundstücks (in Werteinheiten) mit dem Kapitalisierungsfaktor ergibt sich dessen monetärer Wert in Euro. Ist nötig bei Festsetzung von Geldabfindungen und Geldausgleichen.



Beispiel einer Wertberechnung

- Nachweis des Alten Bestandes
- Die Wertermittlungskarte
- Beispiel der Wertberechnung

Nachweis des Alten Bestandes

Vorbemerkung:

- Auf der nächsten Folie folgt ein Beispiel des Nachweises über den Alten Bestand, welcher für jeden Teilnehmer der Flurbereinigung aufgestellt wird und Ihnen im persönlichen Anschreiben zugesandt wurde.
- In die Wertermittlung fließt die tatsächlich vorgefundene Nutzung ein
- Die vorhergehende Absteckung des Wege- und Gewässernetzes wurde hier berücksichtigt/angehalten
- So fließen z.B. herausgewachsene Waldbereiche oder verschobene Wege in die Wertermittlung mit ein

Nachweis des Alten Bestandes

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)
 Hans-Scholl-Straße 6, 34576 Homberg (Efze)

Nachweis des Alten Bestandes
- Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer: **XX/01**
 Seite: 2 von 4
 Datum der Ausgabe: 15.03.2021

Verfahrensnummer: 2142

Verfahrensname: Meinhard - Frieda OU B249

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m ²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/-faktor
Frieda	9	269	7.220	A	4	67	1.232	8,25		
Am Berge				A	6	53	4.393	23,28		
Bemerkungen zum Flurstück				A	6	53	1.134	6,01		
Landschaftsschutzgebiet								-0,60	Uferrandstreifen	-10 %
Überschwemmungsgebiet				GRS	1	12	461	0,55		
				Summe:			7.220	37,50		

Angaben zum Flurstück

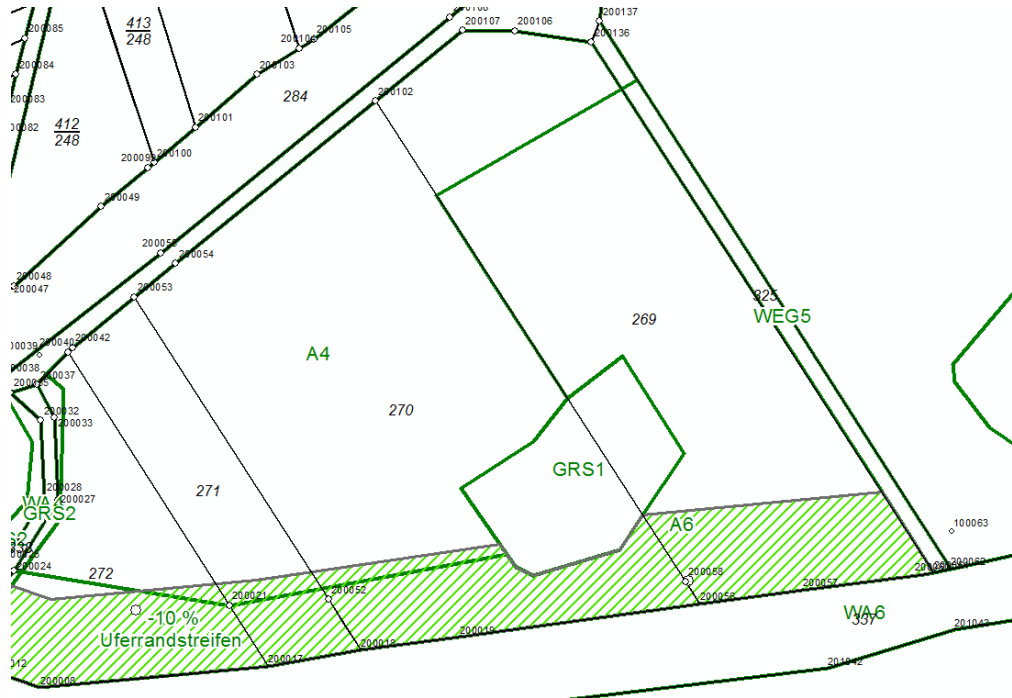
Ermittlung der Werteinheiten

ggf. Wertkorrektur

- Der Nachweis über den Alten Bestand, also die Flächen welche jeder Teilnehmer in das Flurbereinigungsverfahren eingebracht hat, wurde jeweils zusammen mit der Ladung postalisch versendet
- Die Berechnung wird auf den Folien 24 bis 29 erläutert.

Das Grundstück im Beispiel entspricht nicht dem tatsächlichen Grundstück und wurde für dieses Rechenbeispiel modifiziert!

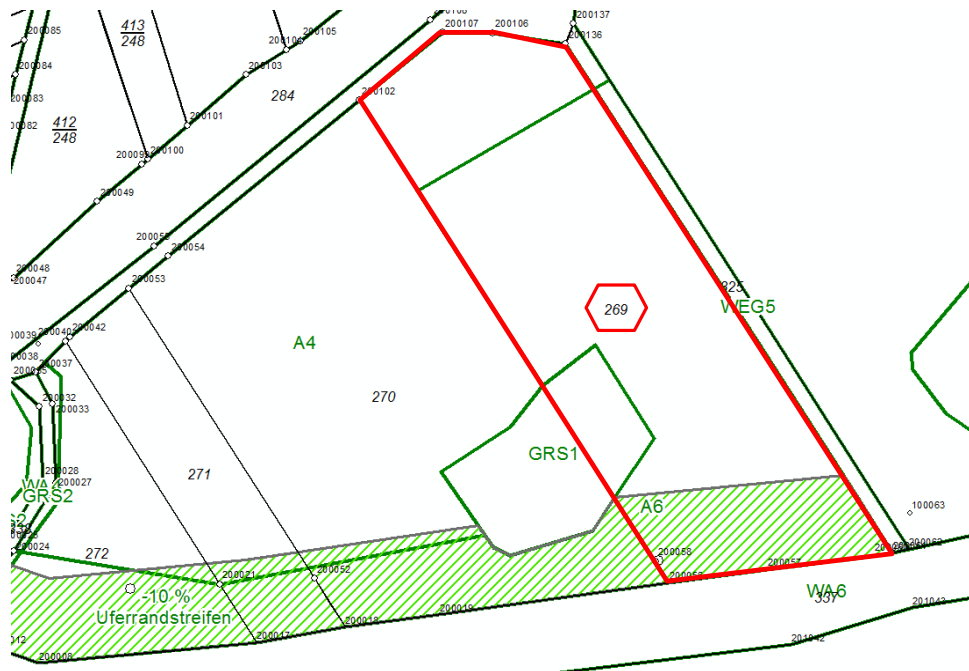
Die Wertermittlungskarte



- 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 (hier z. B. mittig die Wertklasse A4)
- Die grün-gestrichelten Bereiche sind Flächen, an denen eine Korrektur aufgrund Waldschaden, Hängigkeit oder Uferrandstreifen angebracht wurde
- Im Folgenden wird für das Grundstück 269 die Berechnung in Werteinheiten erläutert.

Beispiel der Wertberechnung

für das Grundstück 269 (roter Umring):



Fläche F = 0,7220 ha

F in Klasse A4 = 0,1232 ha

F in Klasse A6 = 0,4393 ha

F in Klasse A6 = 0,1134 ha

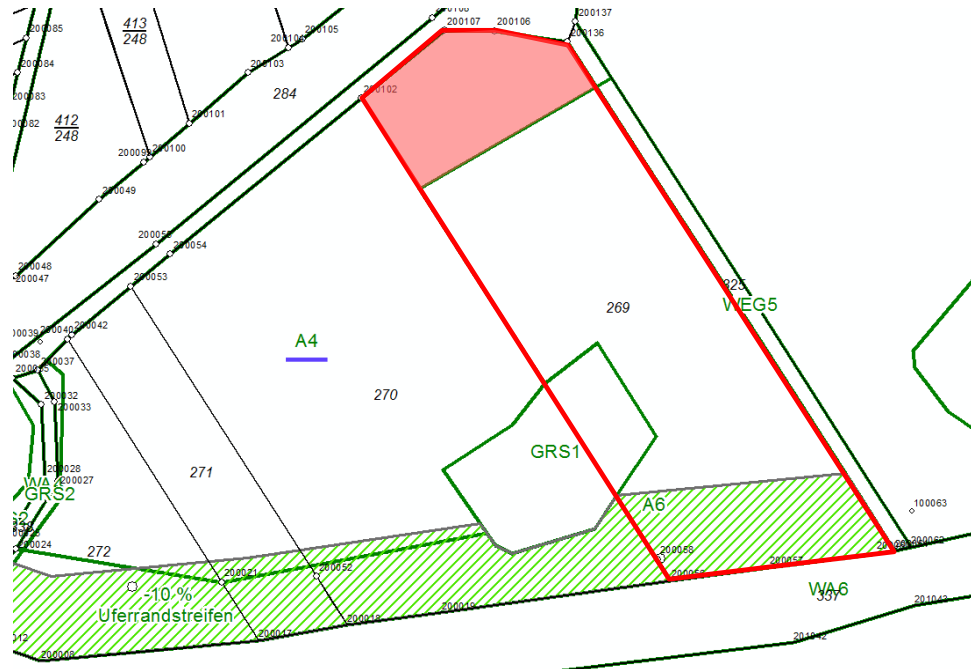
mit 10% Abschlag wegen Uferrandstreifen

F in Klasse GRS1 = 0,0461 ha

In diesem Beispiel sind dem Flurstück 269 die Klassen A4, A6 und GRS1 zugeordnet
Der grün-gestrichelte Bereich ist der Bereich, worauf eine Korrektur angebracht wird
(hier Uferrandstreifen) und durch einen Abschlag von 10% berücksichtigt wird

Beispiel der Wertberechnung

für das Grundstück 269 (roter Umring):



Fläche F = 0,7220 ha

F in Klasse A4 = 0,1232 ha

F in Klasse A6 = 0,4393 ha

F in Klasse A6 = 0,1134 ha

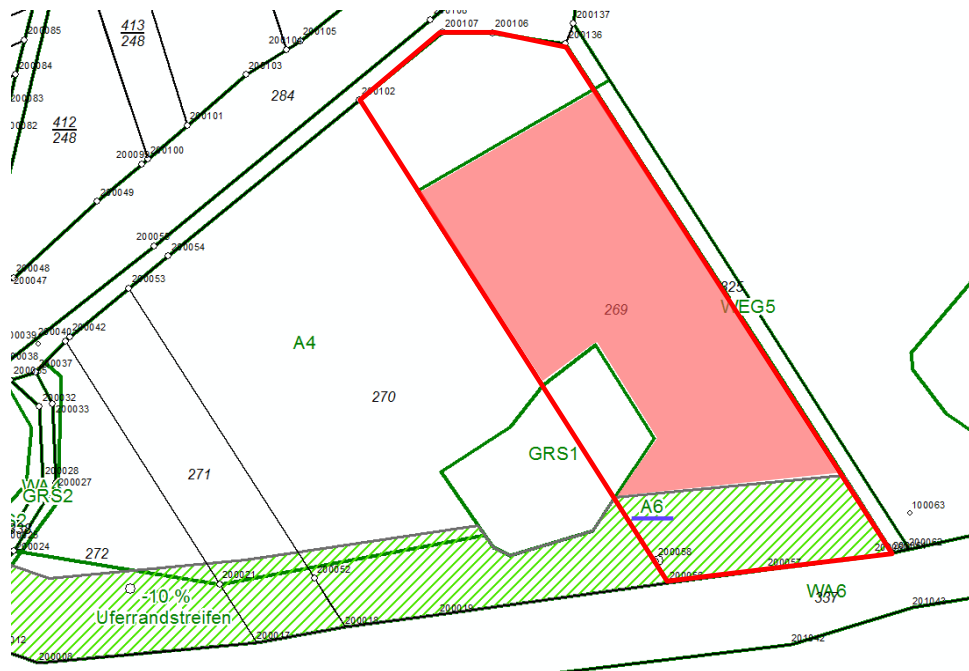
mit 10% Abschlag wegen Uferrandstreifen

F in Klasse GRS1 = 0,0461 ha

Die rechts erwähnten Flächen wurden zum Verständnis jeweils rot eingefärbt.

Beispiel der Wertberechnung

für das Grundstück 269 (roter Umring):



Fläche F = 0,7220 ha

F in Klasse A4 = 0,1232 ha

F in Klasse A6 = 0,4393 ha

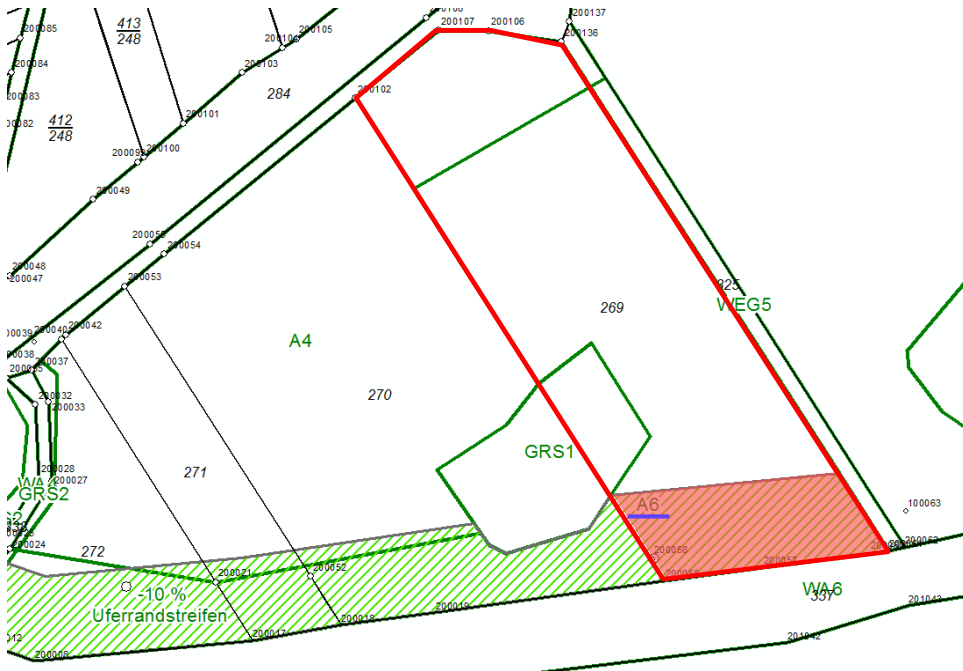
F in Klasse A6 = 0,1134 ha
mit 10% Abschlag wegen Uferrandstreifen

F in Klasse GRS1 = 0,0461 ha

Die rechts erwähnten Flächen wurden zum Verständnis jeweils rot eingefärbt.

Beispiel der Wertberechnung

für das Grundstück 269 (roter Umring):



Fläche F = 0,7220 ha

F in Klasse A4 = 0,1232 ha

F in Klasse A6 = 0,4393 ha

F in Klasse A6 = 0,1134 ha

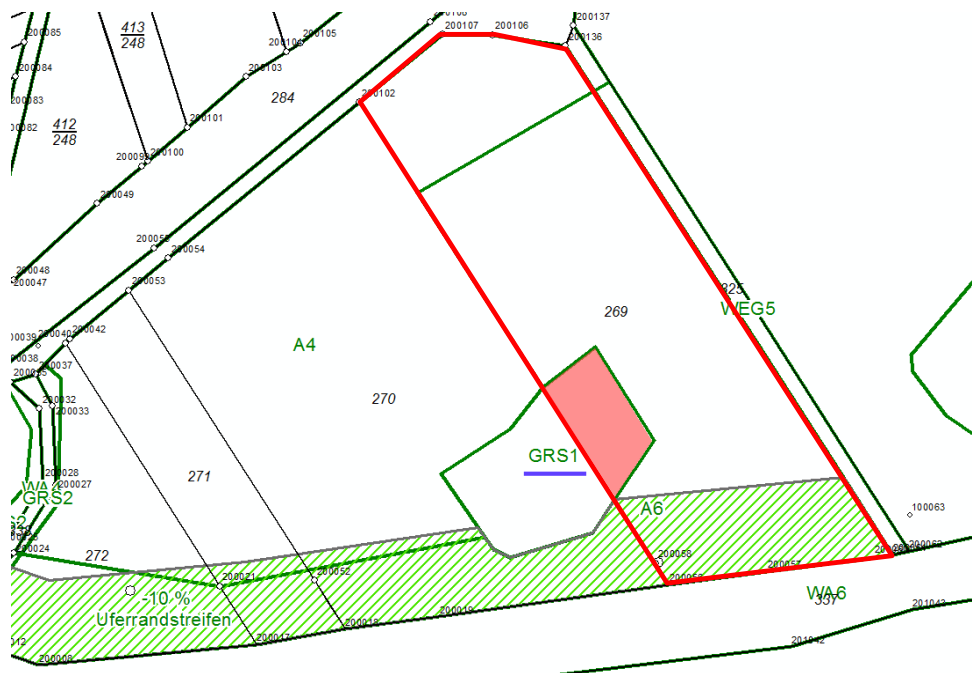
mit 10% Abschlag wegen Uferrandstreifen

F in Klasse GRS1 = 0,0461 ha

Die rechts erwähnten Flächen wurden zum Verständnis jeweils rot eingefärbt.

Beispiel der Wertberechnung

für das Grundstück 269 (roter Umring):



Fläche F = 0,7220 ha

F in Klasse A4 = 0,1232 ha

F in Klasse A6 = 0,4393 ha

F in Klasse A6 = 0,1134 ha

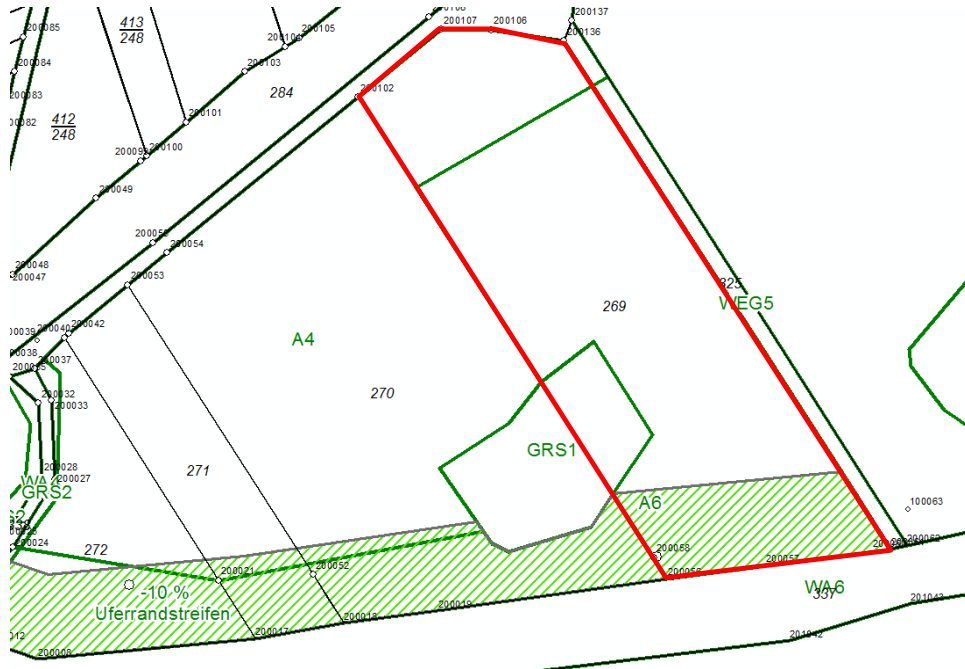
mit 10% Abschlag wegen Uferrandstreifen

F in Klasse GRS1 = 0,0461 ha

Die rechts erwähnten Flächen wurden zum Verständnis jeweils rot eingefärbt.

Beispiel der Wertberechnung

für das Grundstück 269 (roter Umring):



Wertverhältniszahlen (WVZ) aus dem Wertermittlungsrahmen:

WVZ Klasse A4 = 67 WE/ha

WVZ Klasse A6 = 53 WE/ha

WVZ Klasse GRS1 = 12 WE/ha

(siehe Folie 12 und Folie 19)

WE * Kapitalisierungsfaktor =

Wert des Grundstücks in €

= 0,1232 ha*67 WE/ha		+
0,4393 ha*53 WE/ha		+
0,1134 ha*53 WE/ha	- 10% Abschlag	+
0,0461 ha*12 WE/ha	=	37,50 WE

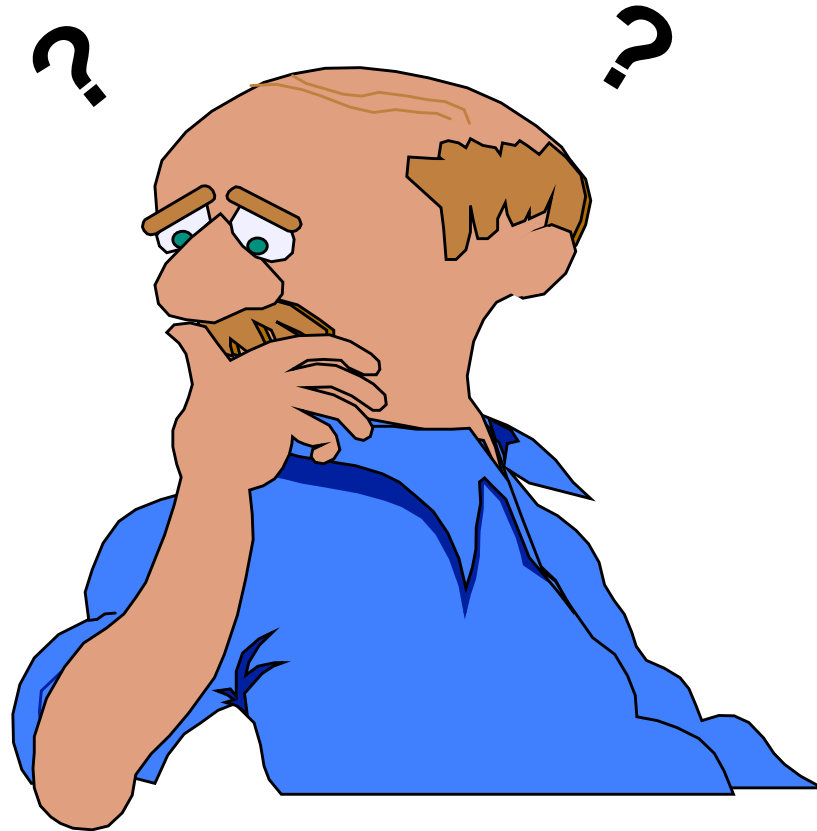
Wie geht es weiter ?

- **Bekanntgabe u. Feststellung der WE-Ergebnisse (§ 32 FlurbG)**
 - Anstelle des Anhörungstermins findet diese Onlinekonsultation ab dem 09.04.2021 statt. Die Konsultation ist bis zum 22.04.2021 online einsehbar
 - Die Auslegung erfolgt vom 21. - 22.04.2021 (siehe Folie 5)
 - Eventuelle Einwendungen gegen die WE-Ergebnisse bitte persönlich oder schriftlich dem AfB Homberg mitteilen (siehe Folie 47)
 - Es folgt eine Überprüfung der Einwendungen
 - Feststellung der Wertermittlungsergebnisse (Verwaltungsakt) erfolgt durch eine Öffentliche Bekanntmachung, voraussichtlich noch im Frühjahr 2021
 - Anfechtung durch Widerspruch ist möglich
 - Entscheidung über Widerspruch durch die „Spruchstelle für Flurbereinigung“

Wie geht es weiter ?

- **Abfindungswunschtermin** nach § 57 FlurbG
 - Voraussichtlich Mitte 2021
- **Abfindungsvereinbarung** nach § 99 FlurbG
 - Nach der WE-Feststellung werden die Wünsche ausgewertet und ein Abfindungsentwurf erstellt
 - Abfindungsvereinbarungsverhandlungen beginnen im Anschluss (geplant Frühjahr 2022)
- **Vorläufige Besitzeinweisung** nach § 65 FlurbG
 - Nach Abschluss der Abfindungsverhandlungen erfolgt die Besitzeinweisung der neuen Grundstücke (angedacht im Jahr 2023)

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***
- **Bodenschätzungsgesetz vom 20.12.2007**
- **Wertermittlungsverordnung nach BauGB (bei Verkehrswerten)**

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 es den Ablauf des Flurbereinigungsverfahrens oft durch die Unanfechtbarkeit der Bewertung entlastet und verkürzt.
- Es folgen die §§ 27 – 33 FlurbG mit Informationen und Erläuterungen.

§ 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.

Erläuterung zu § 27:

Zweck und Umfang

- In der Flurbereinigung werden Grundstücke nicht nach Fläche, sondern nach dem Wert (§ 44 Abs. 1 „Land von gleichem 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

Erläuterung zu § 27:

Maßstab, Methode und Zeitpunkt

- 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 Geldentwertung und schwankenden Bodenpreisen relativ unabhängig.
- Eine technische Methode ist nicht vorgeschrieben. Die angewandte Methode muss sichern, 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.

Erläuterung zu § 28:

Verhältnis zwischen Nutzungswert und Verkehrswert

- 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

Erläuterung zu § 28:

Wie ergibt sich der Nutzungswert?

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:

Wertermittlung für Bauflächen, Bauland und bauliche Anlagen

- (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:

Wertermittlung für Bauflächen, Bauland und bauliche Anlagen

- (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, Zweck

- Für die Größe der Grundstücke ist in der Regel die Eintragung im Liegenschaftskataster maßgebend
- § 30 geht von der landesrechtlichen Vermutung der Richtigkeit des Liegenschaftskatasters (nicht des Grundbuchs) aus und dies bis zum Beweis der Unrichtigkeit

§ 31 FlurbG: Wertermittlungsverfahren

- (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 Teilnehmer-gemeinschaft 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.

Erläuterung zu § 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: Auslegung und Feststellung der Wertermittlungsergebnisse

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.

Erläuterung zu § 32:

- Die Auslegung (Termine siehe Folie 5) gibt den Beteiligten die Möglichkeit, sich eingehend über die eigenen Grundstücke und alle anderen Grundstücke im Verfahrensgebiet zu informieren.
- Die Ergebnisse der Wertermittlung müssen zusätzlich in einem Anhörungstermin erläutert werden. Der Anhörungstermin erfolgt coronabedingt in Form dieser Online-Konsultation.
- Jeder Beteiligte kann Einwendungen bis zur Bekanntgabe der Feststellung der Wertermittlung 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:

Ute Reh (Sachbearbeiter Bodenordnung)

Tel.: 05681/7704-2535

E-Mail: Ute.Reh@hvbg.hessen.de

Jens Grünke (Verfahrensleiter)

Tel.: 05681/7704-2530

E-Mail: Jens.Gruenke@hvbg.hessen.de

Flurbereinigungsbehörde:

Amt für Bodenmanagement Homberg

Goldbacher Str. 12a

37269 Eschwege