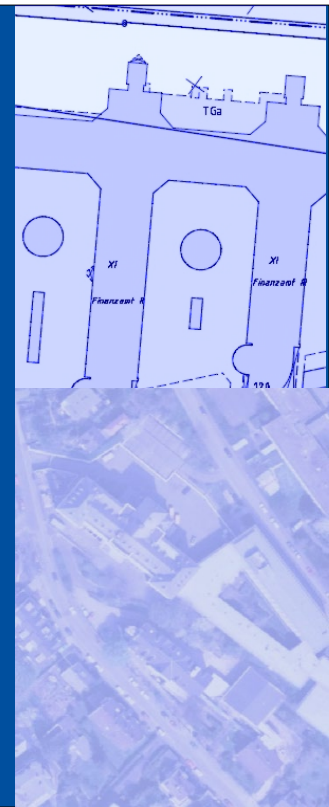


## **Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren** **Niederaula-Mengshausen - VF 1102**

**Online-Konsultation**  
**zur Erläuterung der Ergebnisse der**  
**Wertermittlung**  
**und zur Anhörung der Beteiligten**  
**nach § 32 Flurbereinigungsgesetz**

01.06.2021



## Vorwort

Sehr geehrte Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Flurbereinigung  
Niederaula-Mengshausen

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 50 erwähnten Bezugspersonen gestellt werden.

Am Anfang dieser Präsentation werden alle wichtigen verfahrensspezifischen Informationen präsentiert. Ab Folie 35 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 (Efze)

## Neufeststellung der Wertermittlung im Verfahren Mengshausen

Nach der Feststellung der Wertermittlung in 2010 sind Umstände eingetreten die Änderungen an der Bewertung von Straßen, Wegen und Gewässer notwendig machen:

- Umfangreicher Straßenausbau im Bereich der Ortslage.
- Wege- und Gewässernetzänderungen die zu neuen Grundrissen geführt haben.
- Externe Planungen in der Fuldaaue die sich auf Wasserführungen von Gräben auswirken und die neu anlage von Gewässern bewirkten.

## Neufeststellung der Wertermittlung im Verfahren Mengshausen

- Mängel am Grundriss des Neuen Bestandes
- Fehlerhafte Einstufung von bebauten Grundstücken in landwirtschaftliche Nutzungsklassen
- EDV Systemumstellung in der Flurbereinigung auf das Landentwicklungs-Fachinformationssystem LEFIS

Da es sich nicht nur um Einzelfälle handelt ist eine Korrektur der gesamten Wertermittlungs-Ergebnisse vorgesehen.

So wurde in Abstimmung mit den Vorstand der Teilnehmergemeinschaft eine Aufhebung der Aktuellen, und eine förmliche Neufeststellung der Wertermittlungsergebnisse beschlossen.

# 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:
  - Stadt Bad Hersfeld am 12. Mai
  - Stadt Schlitz am 17. Mai
  - Gemeinde Breitenbach a.H. am 19. Mai
  - Gemeinde Haunack am 14. Mai
  - Gemeinde Haunetal am 18. Mai
  - Gemeinde Niederaula am 14. Mai
  - Gemeinde Kirchheim am 18. Mai
  - zusätzlich durch persönliche Ladung (Schreiben vom 10. Mai 2020)



## Auslegung

- Die Auslegung der Wertermittlungs-Ergebnisse erfolgt im **Dorfgemeinschaftshaus (DGH) Mengshausen, Schulweg 3, 36272 Niederaula-Mengshausen**
- am Dienstag                      den 08.06.2021
- am Mittwoch                        den 09.06.2021
- am Donnerstag                    den 10.06.2021
- Terminvereinbarung siehe nächste Folie

Wenn Sie keine Fragen zur Bewertung haben und auch keine Einwendungen vorbringen wollen, müssen Sie zu den in der Ladung aufgeführten Terminen nicht erscheinen.

## Auslegung

- In den auf der vorigen Folie genannten Zeiten, stehen Mitarbeitende der Flurbereinigungsbehörde für Erläuterungen und Auskünfte zur Verfügung.
- **Aufgrund der Corona-Pandemie wird gebeten im Vorfeld einen Termin mit den Mitarbeitenden des Amtes für Bodenmanagement Homberg (Efze) zu den drei genannten Terminen zu vereinbaren.**

Kontaktaufnahme erfolgt über den zuständigen Sacharbeiter

Herrn Frank Möller,

Tel.: **05681-7704-2262**

Mail: **[frank.moeller@hvbg.hessen.de](mailto:frank.moeller@hvbg.hessen.de)**



## Zuständige Personen des AfB Homberg (Efze) für die Flurbereinigung in Mengshausen

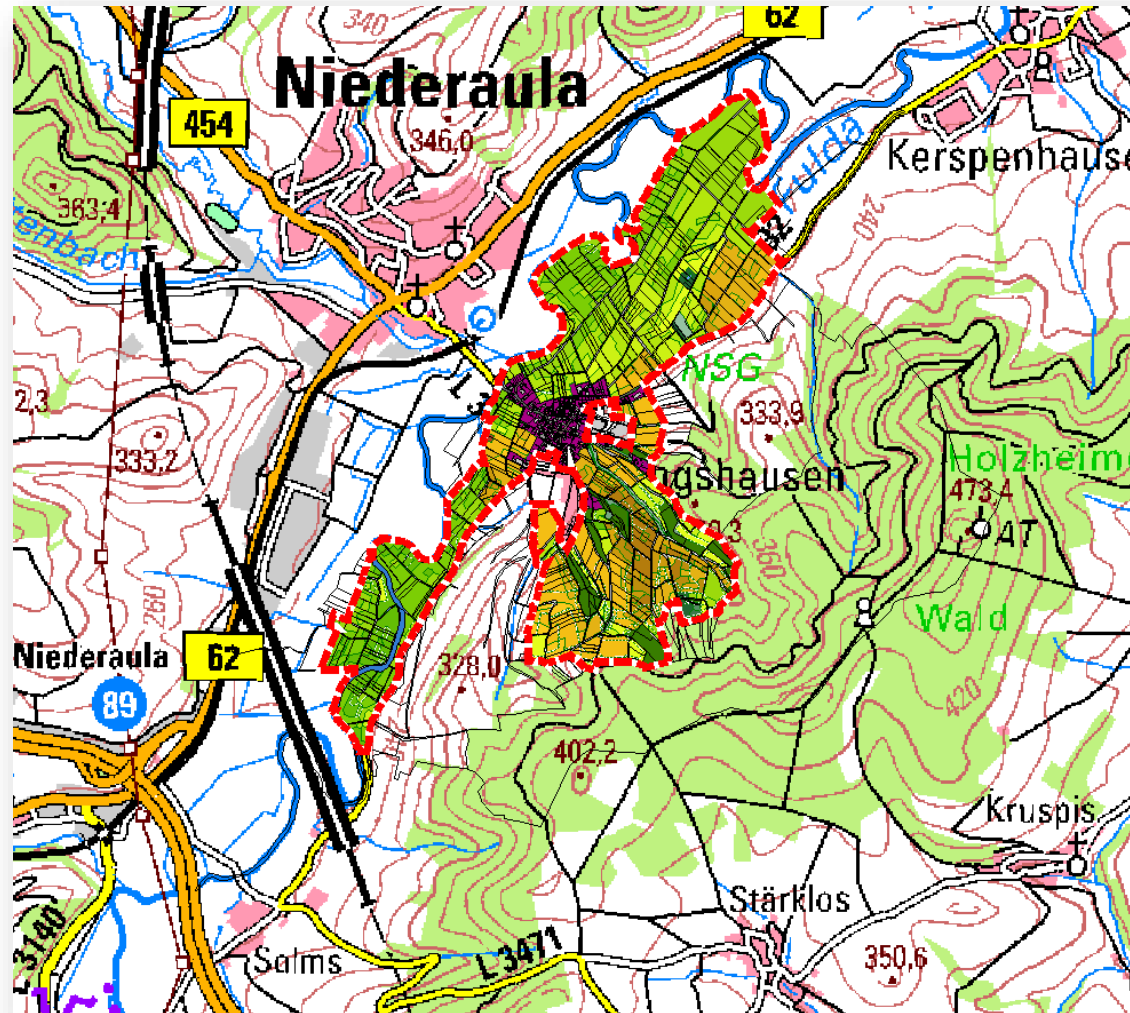
- Herr Frank Möller      Sachbearbeiter Bodenordnung  
05681-7704-2262      *frank.moeller@hvbg.hessen.de*
  
- Herr Hubertus Fisahn      Verfahrensleiter  
05681-7704-2266      *hubertus.fisahn@hvbg.hessen.de*

## Allgemeine Informationen zum Verfahren

- Übersichtskarte
- Verfahrensüberblick
- Stand der Flurbereinigung

# Übersichtskarte

----- Verfahrensabgrenzung



## Verfahrensüberblick

- Das Verfahrensgebiet umfasst die Fuldaaue der Gemarkung Mengshausen sowie Teile der Ortslage, ausgenommen der Neubaugebiete, und die Ackerlage zwischen Ortslage und Wald.
- Verfahrensart: vereinfachte Flurbereinigung nach §86 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)
- Verfahrensgröße: 301 ha
- Anzahl der Beteiligten: 258
- Anzahl der Flurstücke: 874

## Ziel und Stand der Flurbereinigung

Ziel ist es, im Flurbereinigungsverfahren Niederaula-Mengshausen die Entflechtung der Interessen von Landwirtschaft und Naturschutz in dem besonders sensiblen Fuldaauenbereich durch die Möglichkeiten, die ein modernes Bodenordnungsverfahren bietet, umzusetzen.

Zu den genannten Möglichkeiten gehören Landentwicklungsmaßnahmen insbesondere der Agrarstrukturverbesserung, der Siedlung, der Dorferneuerung, städtebauliche Maßnahmen, Maßnahmen des Umweltschutzes, der naturnahen Entwicklung von Gewässern, des Naturschutzes und der Landschaftspflege welche ermöglicht werden oder bereits durchgeführt worden sind.

Die Beseitigung von Nachteilen für die allgemeine Landeskultur durch die Herstellung, Änderung oder Beseitigung von Infrastrukturanlagen, die Auflösung von Landnutzungskonflikten sowie die Neuordnung des Grundbesitzes im Verfahrensgebiet sind Maßnahmen die bereits durchgeführt worden sind oder mittelbar bevorstehen.

## Zweck der Wertermittlung:

- Maßstab für die wertgleiche Abfindung
- Maßstab für Bemessung der Teilnehmerbeiträge (Neuer Bestand)
- Maßstab für den Landabzug (Alter Bestand)
- Grundlage für Geldausgleiche für Mehr- und Minderausweisungen
- Wahrung der Rechte Dritter

## 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.
- Auch bei Zuteilung einer geringeren Fläche ist der Wert und damit die Bodengüte besser womit wieder der gleiche Ertrag erwirtschaftet werden kann.
- 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 - landwirtschaftliche Grundstücke

- Grundlage ist die Bodenschätzung, welche Bodenzahlen (Grundzahlen) von 1 bis 100 enthält.
- Bodenzahlen werden in der Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren zu Wertklassen zusammengefasst.
- Übersicht über die Wertklassen und die jeweiligen Nutzungsarten des Bodens sind im **Wertermittlungsrahmen** zusammengefasst. (siehe Folie 22)
- Jeder Wertklasse ist eine Wertverhältniszahl (WVL) zugordnet. Sie ist in Werteinheiten pro Hektar [WE/ha] angegeben. (siehe Folie 22)



# Grundsätze der Wertermittlung

## - Verkehrswertflächen

- Bei bebauten Flächen und Flächen innerhalb und am Rand der Ortslage ist aufgrund ihrer Lage bzw. Eigenschaft der genäherte Verkehrswert zugrunde zu legen.
- Für die Straßen und Wege innerhalb der Ortslage sind ebenfalls die genäherten Verkehrswerte zugrunde zu legen.
- Für die Waldflächen wird der Bodenwert in die Klasse H IV eingestuft.
- Ver- und Entsorgungsleitungen in privaten Grundstücken mit Gestattungsverträgen oder grundbuchlicher Sicherung werden mit Wertkorrekturen berücksichtigt.
- Übersicht über die Wertklassen und Wertverhältniszahlen gibt der Wertermittlungsrahmen auf Folie 22

## Durchführung des Wertermittlungsverfahrens

- Einleitung der Wertermittlung mit dem Wertermittlungseinleitungstermin am 26.09.2008
- Durchführung der örtlichen Schätzungsarbeiten von dem (Amtlich Landwirtschaftlichen Sachverständigen) **Peter Schäfer** vom Finanzamt Alsfeld-Lauterbach.
- Wertermittlungsschlussstermin am 16.07.2009
- Sachbearbeiter Wechsel Bodenordnung 2015
- Umfangreich Nach- und Korrekturarbeiten im Verfahren 2018
- Systemumstellung auf neues EDV System LEFIS (Landentwicklungs-Fachinformationssystem) 2019
- Vorbereitung der Neufeststellung der Wertermittlungsergebnisse 2020

## Durchführung des Wertermittlungsverfahrens

- Wiederholung des **Wertermittlungsschlussstermins** am 08.12.2020
- unter Beteiligung des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft, der Gemeinde, der landwirtschaftlichen Berufsvertretung und des ALS
- Bestandteile:
  - Wertermittlungsrahmen
  - Festlegung der Abschläge
  - Kapitalisierungsfaktor 200,- Euro/WE
  - Einstufung verschiedener Sonderflächen
  - etc.

## Heute für die Bewertung der Bodengüte zuständig:

- Herr Andreas Wahl      Amtlicher Landwirtschaftlicher Sachverständiger (ALS) beim Finanzamt Bad Hersfeld
- Herr Arno Freund      Technischer Mitarbeiter des ALS Finanzamt Bad Hersfeld

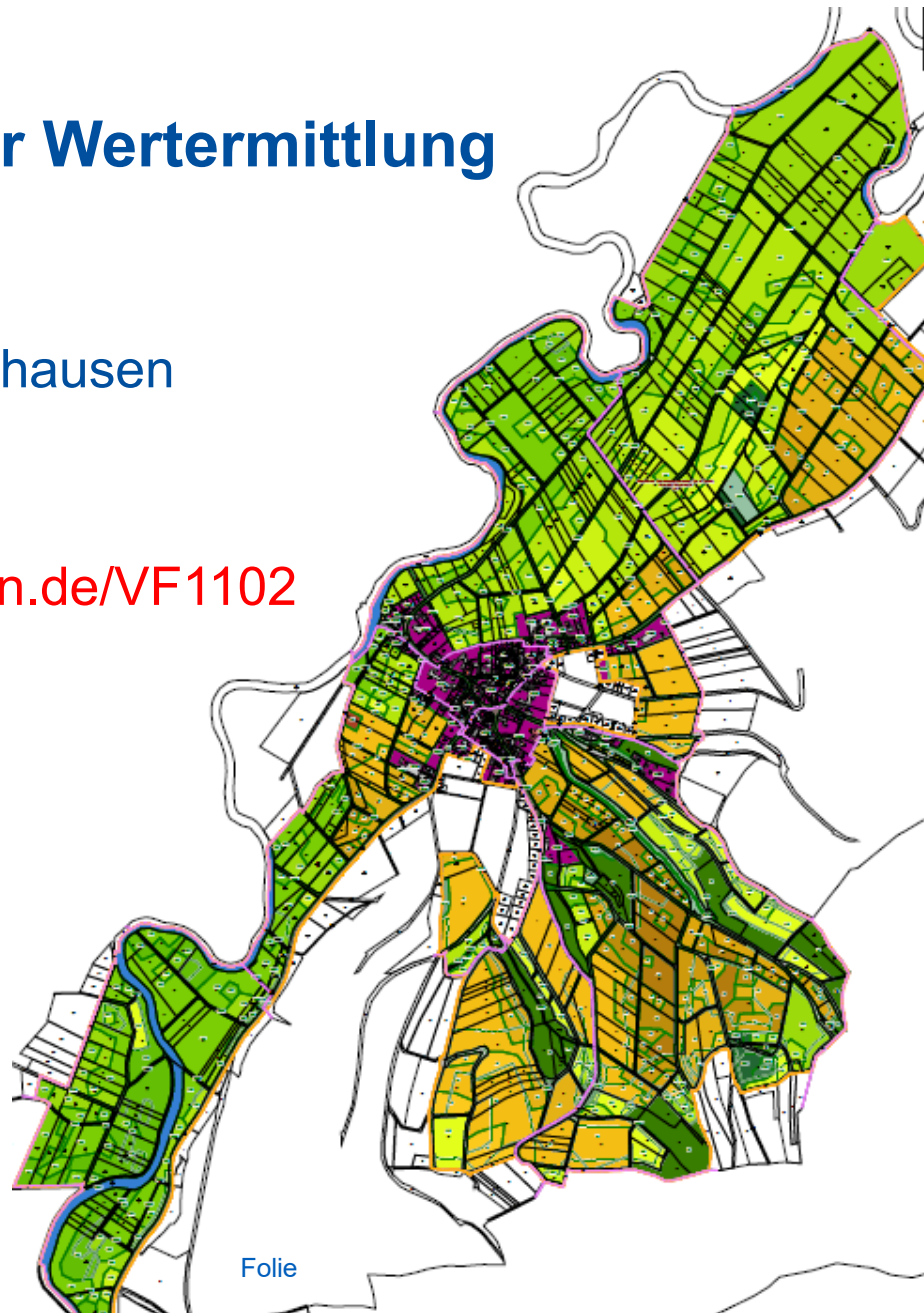
## Ergebnisse der Wertermittlung

Verfahrensgebiet

Niederaula-Mengshausen

VF 1102

<https://hvbg.hessen.de/VF1102>



# Wertermittlungsrahmen

## Stand Neufeststellung 2020

	I	€	II	€	III	€	IV	€	V	€	VI	€	VII	€
<b>A</b>	<b>78</b>	1,56	<b>70</b>	1,40	<b>62</b>	1,24	<b>54</b>	1,08	<b>47</b>	0,94	<b>40</b>	0,80	<b>34</b>	0,68
<b>AS</b>	<b>28</b>	0,56	<b>23</b>	0,46	<b>18</b>	0,36	<b>13</b>	0,26	<b>8</b>	0,16	<b>3</b>	0,06		
<b>GR</b>	<b>78</b>	1,56	<b>70</b>	1,40	<b>62</b>	1,24	<b>54</b>	1,08	<b>47</b>	0,94	<b>40</b>	0,80	<b>34</b>	0,68
<b>GRS</b>	<b>28</b>	0,56	<b>23</b>	0,46	<b>18</b>	0,36	<b>13</b>	0,26	<b>8</b>	0,16	<b>3</b>	0,06		
<b>GFMI</b>							<b>500</b>	10,00	<b>250</b>	5,00	<b>125</b>	2,50		
<b>SL</b>							<b>500</b>	10,00	<b>250</b>	5,00	<b>125</b>	2,50	<b>0</b>	0,00
<b>SG</b>							<b>500</b>	10,00	<b>250</b>	5,00	<b>125</b>	2,50	<b>0</b>	0,00
<b>WEG</b>					<b>13</b>	0,26	<b>500</b>	10,00	<b>250</b>	5,00	<b>125</b>	2,50	<b>0</b>	0,00
<b>WAG</b>					<b>13</b>	0,26	<b>500</b>	10,00	<b>250</b>	5,00	<b>125</b>	2,50	<b>0</b>	0,00
<b>WAF</b>													<b>0</b>	0,00
<b>H</b>							<b>13</b>	0,26						

Kapitalisierungsfaktor 200

# Wertermittlungsrahmen

## Bewertung der landwirtschaftlichen Nutzflächen

<b>Klasse</b>	<b>I</b>	<b>II</b>	<b>III</b>	<b>IV</b>	<b>V</b>	<b>VI</b>	<b>VII</b>
Bodenzahle n	> 75)	(74 – 67)	(66 – 59)	(58 – 51)	(50 – 44)	(43 – 37)	(36 – 31)
Ø Wertzahl <b>A / GR</b>	<b>78</b>	<b>70</b>	<b>62</b>	<b>54</b>	<b>47</b>	<b>40</b>	<b>34</b>
Bodenzahle n	(30 – 26)	(25 – 21)	(20 – 16)	(15 – 11)	(10 – 6)	(5 > )	
Ø Wertzahl <b>AS / GRS</b>	<b>28</b>	<b>23</b>	<b>18</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>nicht vergebe n</b>

# Wertermittlungsrahmen

## Bewertung der Gebäude- und Freiflächen Mischgebiet

	I	€	II	€	III	€	IV	€	V	€	VI	€	VII	€
A	78	1,56	70	1,40	62	1,24	54	1,08	47	0,94	40	0,80	34	0,68
AS	28	0,56	23	0,46	18	0,36	13	0,26	8	0,16	3	0,06		
GR	78	1,56	70	1,40	62	1,24	54	1,08	47	0,94	40	0,80	34	0,68
GRS	28	0,56	23	0,46	18	0,36	13	0,26	8	0,16	3	0,06		
GFMI							500	10,00	250	5,00	125	2,50		
SG							500	10,00	250	5,00	125	2,50	0	0,00
WEG					13	0,26	500	10,00	250	5,00	125	2,50	0	0,00

- Bebaute und unbebaute Flächen der Ortslage
- Bauhof der Gemeinde
- Ferienhausgebiet am Kohlenberg



# Wertermittlungsrahmen

## Bewertung der Straßen und Wege

	I	€	II	€	III	€	IV	€	V	€	VI	€	VII	€
<b>A</b>	<b>78</b>	1,56	<b>70</b>	1,40	<b>62</b>	1,24	<b>54</b>	1,08	<b>47</b>	0,94	<b>40</b>	0,80	<b>34</b>	0,68
<b>AS</b>	<b>28</b>	0,56	<b>23</b>	0,46	<b>18</b>	0,36	<b>13</b>	0,26	<b>8</b>	0,16	<b>3</b>	0,06		
<b>GR</b>	<b>78</b>	1,56	<b>70</b>	1,40	<b>62</b>	1,24	<b>54</b>	1,08	<b>47</b>	0,94	<b>40</b>	0,80	<b>34</b>	0,68
<b>GRS</b>	<b>28</b>	0,56	<b>23</b>	0,46	<b>18</b>	0,36	<b>13</b>	0,26	<b>8</b>	0,16	<b>3</b>	0,06		
<b>GFMI</b>							<b>500</b>	10,00	<b>250</b>	5,00	<b>125</b>	2,50		
<b>SL</b>							<b>500</b>	10,00	<b>250</b>	5,00	<b>125</b>	2,50	<b>0</b>	0,00
<b>SG</b>							<b>500</b>	10,00	<b>250</b>	5,00	<b>125</b>	2,50	<b>0</b>	0,00
<b>WEG</b>					<b>13</b>	0,26	<b>500</b>	10,00	<b>250</b>	5,00	<b>125</b>	2,50	<b>0</b>	0,00
<b>WAG</b>					<b>13</b>	0,26	<b>500</b>	10,00	<b>250</b>	5,00	<b>125</b>	2,50	<b>0</b>	0,00
<b>WAF</b>													<b>0</b>	0,00
<b>H</b>							<b>13</b>	0,26						

# Wertermittlungsrahmen

- Abschläge werden an den Wertklassen wegen z.B. Hängigkeit, Waldschatten oder Nässe in Form von Wertkorrekturflächen angebracht.
- Die Wertkorrekturflächen sind in den Wertermittlungskarten als grün gestrichelte Linie zu erkennen, beschriftet mit der jeweiligen Korrekturbezeichnung dem Faktor und der Korrekturereinheit. (siehe Folie 28)
  - Bsp.: „Waldschatten -10%“
- Den vollständigen **Wertkorrekturrahmen** finden Sie auf der folgenden Folie

## Wertkorrekturrahmen

<b>Korrekturbezeichnung</b>	<b>Faktor</b>	<b>Einheit</b>
<i>Hängigkeit 1</i>	-10%	Prozent
<i>Hängigkeit 2</i>	-20%	Prozent
<i>Waldschatten</i>	-10%	Prozent
<i>Sölle (Mulde)</i>	-10%	Prozent
<i>Maststandort</i>	-10	Festwert (Bodenpunkte)
<i>Leitungsrecht</i>	-10	Festwert (Bodenpunkte)

Für die landwirtschaftlich nutzbaren Flächen werden Wertkorrekturen unter Berücksichtigung der folgenden Bedingungen angebracht:

## Wertkorrekturrahmen

### Wertkorrekturen bei der Bewertung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

- Wertkorrektur wegen Hängigkeit:

Korrekturbezeichnung	Faktor	bei Ackerland	bei Grünland
Kein Abschlag		bis zu <b>12</b> % Neigung	bis zu <b>18</b> % Neigung
Hängigkeit 1	-10%	von <b>13</b> % bis <b>18</b> % Neigung	über <b>18</b> % Neigung
Hängigkeit 2	-20%	über <b>18</b> % Neigung	

- Wertkorrektur wegen Waldrandlage:

Korrekturbezeichnung	Faktor
Waldschatten	-10%
	Streifenbreite
Wald im Süden	<b>30</b> m
Wald im Osten und Westen	<b>20</b> m
Wald im Norden	<b>10</b> m

## Wertkorrekturrahmen

### Wertkorrekturen bei der Bewertung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

- **Wertkorrektur wegen Sölle (Mulden):**  
Söllen (Mulden) im Überschwemmungsbereich der Fulda werden mit minus 10% der Wertpunkte berücksichtigt.
- **Wertkorrektur wegen Maststandort:**  
Um jeden Holz- oder Betonmast herum wird eine rautenförmige Fläche von 20m<sup>2</sup> mit einer Wertkorrektur von -10 Punkten versehen.
- **Wertkorrektur wegen Leitungsrecht:**  
Zur wertmäßigen Wahrung von Leitungsrechten für Ver- und Entsorgungsleitungen die in Privaten Grundstücken verlaufen, und mit Gestattungsverträgen oder grundbuchlichen Sicherungen belastet sind, werden die entsprechenden Schutzstreifen über den Leitungen mit einem Abschlag mit der Wertkorrekturbezeichnung Leitungsrecht mit dem Faktor - 10 Punkten abgewertet.

# Nachweis des Alten Bestandes

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

Nachweis des Alten Bestandes  
- Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Seite: xx von xx  
Datum der Ausgabe: 23.10.2020

Verfahrensnummer: 1102

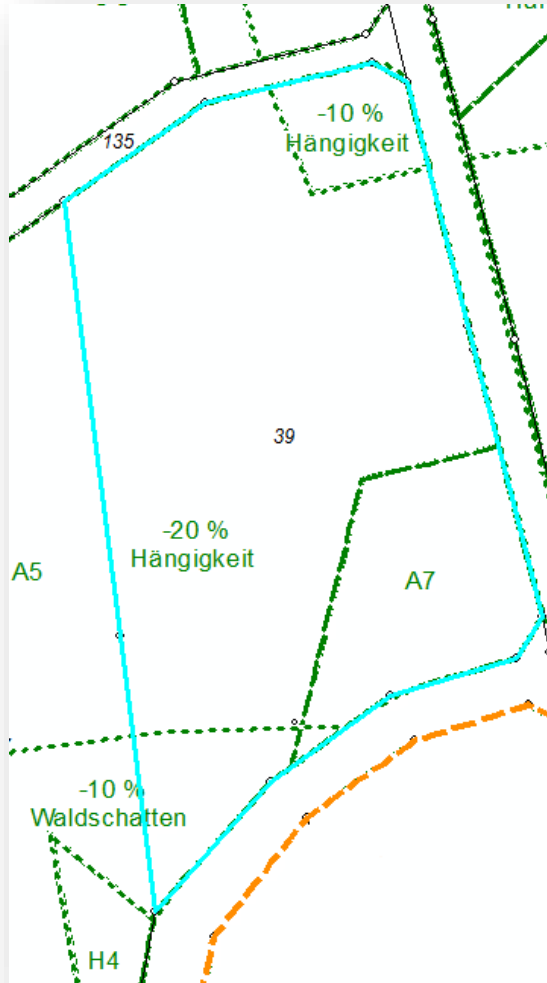
Verfahrensname: Niederaula - Mengshausen

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/-faktor
Mengshausen Auf dem goldenen Acker	10	39	7.850	A	5	47	5.542	26,05		
				A	5	47	517	-5,21	Hängigkeit	-20 %
								2,43		
								-0,49	Hängigkeit	-20 %
				A	5	47	434	-0,19	Waldschatten	-10 %
								2,04		
				A	7	34	1.328	-0,20	Hängigkeit	-10 %
								4,52		
				A	7	34	29	-0,90	Hängigkeit	-20 %
								0,10		
								-0,02	Hängigkeit	-20 %
								-0,01	Waldschatten	-10 %
				Summe:			7.850	28,12		

Angaben zum Flurstück

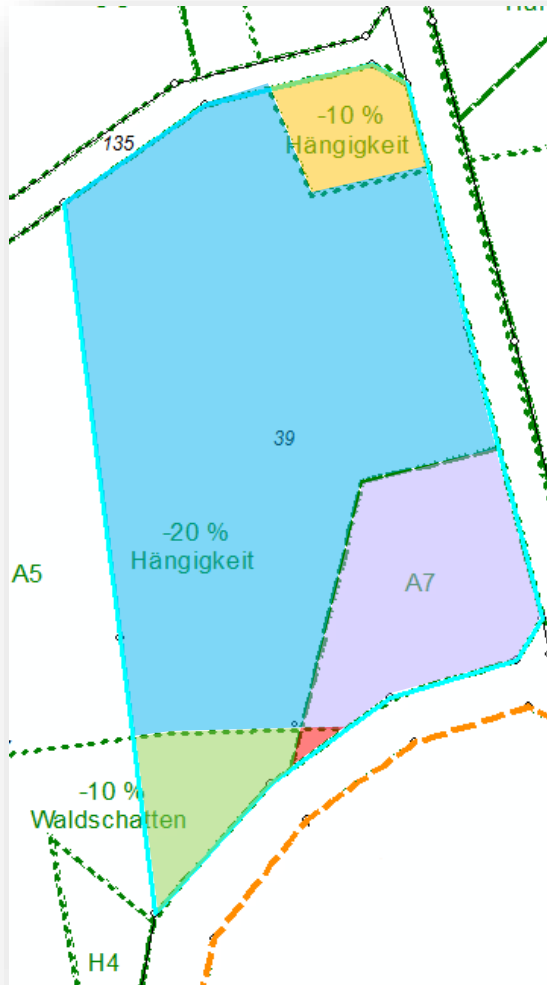
Teilflächen je Wertklasse ggf. Wertkorrekturen

## Die Wertermittlungskarte



- Die Wertermittlungskarte stellt die Ergebnisse der Wertermittlung graphisch dar.
- **Wertklassen** sind mit einer grünen lang gestrichelten Linie dargestellt. (A5 u. A7)
- **Wertkorrekturflächen** sind mit einer grünen kurz gestrichelten Linie dargestellt. (Hängigkeit oder Waldschatten)
- Das Beispielflurstück Nr.39 ist mit einer türkisfarbenen Linie hervorgehoben. Es beinhaltet die verschiedenen Teilflächen mit Wertkorrekturen die im folgenden erläutert werden.

## Beispiel einer Wertberechnung (Flurstück 39)



### Nachweis des Alten Bestandes - Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Seite: xx von xx  
Datum der Ausgabe: 23.10.2020

Nutz.-art	Wert-klasse	Wertver-hältniszahl	Fläche [m²]	Wert [WE]	Wertkorrektur-merkmal	Wertkorrektur/-faktor
A	5	47	5.542	26,05		
				-5,21	Hängigkeit	-20 %
A	5	47	517	2,43		
				-0,49	Hängigkeit	-20 %
				-0,19	Waldschatten	-10 %
A	5	47	434	2,04		
				-0,20	Hängigkeit	-10 %
A	7	34	1.328	4,52		
				-0,90	Hängigkeit	-20 %
A	7	34	29	0,10		
				-0,02	Hängigkeit	-20 %
				-0,01	Waldschatten	-10 %
Summe:			7.850	28,12		

### Formel für die Wertberechnung:

Fläche der Wertklasse in ha x Wertverhältniszahl = Werteinheiten

$$0,5542 \quad \times \quad 47 \quad = \quad 26,05 \text{ WE}$$



## Wie geht es weiter ?

- Bekanntgabe und Feststellung der WE-Ergebnisse nach §32 FlurbG
  - Anstelle des Anhörungstermins findet diese Online-Konsultation ab dem 01.06.2021 statt. Die Konsultation ist bis zur Feststellung der Wertermittlungs-Ergebnisse online einsehbar.
  - Die Auslegung erfolgt vom 08.- 10.06.2021. (siehe Folie 7)
  - Einwendungen gegen Wertermittlungs-Ergebnisse bitte persönlich oder schriftlich an das AfB Homberg (Efze) richten. (siehe Folie 50)
  - Es folgt eine Überprüfung der Einwendungen.
  - Die Feststellung der Wertermittlungs-Ergebnisse (Verwaltungsakt) erfolgt durch eine Öffentliche Bekanntmachung, voraussichtlich Mitte diesen Jahres 2021.
  - Zulässige Rechtsbehelfsverfahren sind:
    - Widerspruch oder Klage

## Wie geht es weiter ?

- Vermessungsarbeiten zum Abschluss der Ortsregulierung
  - Voraussichtlich Sommer 2021
- **Abfindungswunschtermine** nach § 57 FlurbG
  - Beginn noch in 2021
- **Abfindungsvereinbarungsverhandlungen**
  - 2022
- **Vorläufige Besitzeinweisung** nach § 65 FlurbG
  - Nach Abschluss der Abfindungsverhandlungen erfolgt mit den Überleitungsbestimmungen die Besitzeinweisung der neuen Grundstücke, der Zeitpunkt ist von den vorhergehenden Arbeitsschritten abhängig.

# Zweck und Rechtsgrundlagen der Wertermittlung nach dem

## § Flurbereinigungsgesetz § (FlurbG)



## Rechtsgrundlagen - Vorbemerkungen

- 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 sie den Abfindungsstreit oft durch die Unanfechtbarkeit der Bewertung entlastet.
- Es folgen die §§ 27 – 32 FlurbG mit Informationen und Erläuterungen.

# Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung

## §§ 27 bis 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

### § 27 Wertermittlung

- 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.

# Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung

## §§ 27 bis 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

### Zweck § 27

- 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.

# Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung

## §§ 27 bis 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

### Zweck (§ 27)

- 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.

# Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung

## §§ 27 bis 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

### § 28 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.**



# Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung

## §§ 27 bis 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

### Zweck (§28)

- 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.

# Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung

## §§ 27 bis 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

### Wie ergibt sich der Nutzungswert? (§28)

*Nutzungswert = Bodenwert (+Zuschläge) (-Abschläge)*

- Der Bodenwert bestimmt sich durch die natürliche und nachhaltige Ertragsfähigkeit des Boden.
- Die Zuschläge und Abschläge ergeben sich aus den Umständen, welche nicht im Bodenwert erfasst sind (örtliche Besonderheiten)
  - Hängigkeit
  - Waldschatten
  - Mulden
  - Schutzstreifen von Leitungen

# Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung

## §§ 27 bis 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

### § 29 Bewertung nach dem Verkehrswert

**(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. § 30 Grundstücksgröße

# Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung

## §§ 27 bis 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

### § 29 Bewertung nach dem Verkehrswert

(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.

# Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung

## §§ 27 bis 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

### § 30 Grundstücksgröße

**Für die Größe der Grundstücke ist in der Regel die Eintragung im Liegenschaftskataster maßgebend.**

- **Zweck**
  - § 30 geht von der landesrechtlichen Vermutung der Richtigkeit des Liegenschaftskatasters (nicht des Grundbuches) aus und dies bis zum Beweis der Unrichtigkeit.

# Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung

## §§ 27 bis 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

### § 31 Sachverständige

(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.

# Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung

## §§ 27 bis 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

### Zweck (§ 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.

# Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung

## §§ 27 bis 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

### § 32 Feststellungsverfahren

- 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.



# Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung

## §§ 27 bis 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

### Zweck (§ 32)

- Die Auslegung muss es den Beteiligten ermöglichen, sich eingehend zu unterrichten. (Folie 7)
- Die Ergebnisse der Wertermittlung müssen in einem Anhörungstermin erläutert werden. Der Anhörungstermin erfolgt Corona bedingt in Form dieser Online-Konsultation.
- Jeder Beteiligte kann Einwendungen bis zur Bekanntgabe der Feststellung 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.

## Danke für Ihre Aufmerksamkeit

- Ihre Ansprechpartner im AfB Homberg (Efze) sind:

Frank Möller (Sachbearbeiter Bodenordnung)

Tel.: 05681 7704 2262

E-Mail: [Frank.Moeller@hvbg.hessen.de](mailto:Frank.Moeller@hvbg.hessen.de)

Hubertus Fisahn (Verfahrensleiter)

Tel.: 05681 7704 2266

E-Mail: [Hubertus.Fisahn@hvbg.hessen.de](mailto:Hubertus.Fisahn@hvbg.hessen.de)

Flurbereinigungsbehörde:

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Scholl-Straße 6

34576 Homberg (Efze)