

Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Amt für Bodenmanagement Heppenheim



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Informationen zur Wertermittlung im
Flurbereinigungsverfahren VF 1595 Michelstadt-Steinbuch



innovativ.bodenständig.amtlich.

www.hvbg.hessen.de

Herzlich Willkommen

zu den Erläuterungen über die Ergebnisse der Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren Michelstadt-Steinbuch.

In der vorliegenden Präsentation erhalten Sie Informationen zu den Themen Wertermittlung, Nachweise des Alten Bestandes sowie zum weiteren Verfahrensablauf.

Sollten Sie dazu Fragen haben, können Sie uns gerne kontaktieren. Die Ansprechpartner finden Sie am Ende der Präsentation.



Überblick | Stand des Flurbereinigungsverfahrens Michelstadt-Steinbuch

■ Beschluss am 09.11.2005

Ziele des Verfahrens:

- Durchführung einer erforderlichen Neuordnung des Grundbesitzes
- langfristige Erhaltung und Pflege der typischen Odenwälder Kulturlandschaft, dabei Verbesserung
 - der Infrastruktur der Gemarkung und
 - der Wettbewerbsfähigkeit der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe
- Zur Verbesserung der Erschließung der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke soll das vorhandene Wegenetz ergänzt und dem Bedarf entsprechend ausgebaut werden.
- Die Nachteile für die allgemeine Landeskultur, die durch den Ausbau von land- und forstwirtschaftlichen Wegen entstanden sind, sollen beseitigt werden
- Insbesondere sollen das Eigentum und die Unterhaltung der Wege öffentlich-rechtlich geregelt und in die Obhut der Stadt Michelstadt überführt werden.
- Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Maßnahmen zum Schutz der Gewässer sollen gefördert werden.
- Zur Verbesserung der Lebensverhältnisse sollen Maßnahmen der Dorferneuerung und im Bereich des Fremdenverkehrs unterstützt und durchgeführt werden.
- Eine Neuordnung des Grundbesitzes soll in den Bereichen mit Besitzersplitterung durchgeführt werden.
- Insgesamt sollen alle Maßnahmen dazu dienen, die Agrarstruktur zu verbessern, Nutzungskonflikten vorzubeugen, die Voraussetzungen zu schaffen, um die Kulturlandschaft zu erhalten und damit der nachhaltigen Entwicklung des Raumes dienen.



Überblick | Stand des Flurbereinigungsverfahrens Michelstadt-Steinbuch

- Wahl des Vorstands der Teilnehmergeinschaft (TG): 13.03.2007
- Genehmigung Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan: 12.12.2012
- **Aktuell:** Bodenordnung (zur Besitzeinweisung) mit Abfindungswunschterminen und Feststellung der Wertermittlungsergebnisse



Gesetzliche Grundlagen

- Flurbereinigungs-gesetz (FlurbG) §§ 27 – 33

§ 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.

§ 28 FlurbG:

Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist das Wertverhältnis i. d. R. nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können. Hierbei sind die Ergebnisse einer Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3150, 3176) in der jeweils geltenden Fassung zugrunde zu legen; Abweichungen sind zulässig.



Zweck der Wertermittlung

- In der Wertermittlung wird der Wert der Grundstücke bestimmt, um eine wertgleiche Abfindung zu gewährleisten
- Die Bewertung der Grundstücke erfolgt anhand des Bodenwertes. Dieser wird in der Bodenschätzung, durchgeführt von landwirtschaftlichen Sachverständigen, ermittelt.
- Bodenwerte dienen der Ermittlung der Werteinheiten (WE), die jedem Teilnehmer aufgrund seiner eingebrachten Fläche zustehen. Die WE bilden die Basis für die wertgleiche Abfindung, abzüglich dem Landabzug für gemeinschaftliche Anlagen. D.h. es wird nicht Fläche gegen Fläche getauscht sondern auf Grundlage der ermittelten WE.



Wertermittlung im Verfahren Michelstadt-Steinbuch

- Nach den vorliegenden Stellungnahmen vom 22.4.2010 und 7.10.2010 zur Qualität und Aktualität der Bodenschätzung in Michelstadt-Steinbuch, Rehbach und Steinbach des amtlichen landwirtschaftlichen Sachverständigen (ALS) der Finanzverwaltung, Herrn Schmauch, können die vorliegenden amtlichen Ergebnisse der Bodenschätzung für Zwecke der Flurbereinigung (Wertermittlung) verwendet werden. Eine Nachschätzung ist nicht erforderlich.
- Mit dem Vorstand der TG, der die Interessen aller Teilnehmer im Verfahren vertritt, wurde ein **Wertermittlungsrahmen** festgelegt. Im **Wertermittlungsrahmen** werden auf Grundlage der Bodenschätzungsergebnisse die Werte für die jeweiligen Nutzungsarten (Grünland, Acker, Garten etc.) und Klassen festgelegt.
- Zudem werden sogenannte „**Abschläge**“ (Wertkorrekturen) festgelegt. Diese berücksichtigen wertmindernde Faktoren, die die Bewirtschaftung (z.B. durch Leitungen) oder den Ertragswert (z.B. durch Waldschatten) beeinträchtigen

Wertermittlungsrahmen des Verfahrens Michelstadt-Steinbuch

- Der Wertermittlungsrahmen vom 07.07.2014 wurde geringfügig angepasst
- Ansonsten unverändert angehalten

Bodenzahlen	≥ 57	56 – 50	49 – 41	40 - 33	≤ 32	Abschlagsklassen	
Klasse	I	II	III	IV	V	VI	VII
Wertzahlen	105	95	85	75	65	57	50

Nutzungsart	Abkürzung	Klasse						
		1	2	3	4	5	6	7
Acker	A	105	95	85	75	65	57	50
Friedhof	FHF	105	0	0	0	0	0	0
Garten	G	105	0	0	0	0	0	0
Gebäudefläche	GF	1500	0	0	0	0	0	1500
Unbebaut	GFU	1500	0	0	0	0	0	1500
Versorgung	GFVS	1500	105	0	0	0	0	1500
Gehölz	GH	0	0	0	0	0	50	0
Grünland	GR	105	95	85	75	65	57	50
Waldfläche	H	0	0	0	0	0	50	0
Platz	PL	1500	105	0	0	0	0	0
Kreisstraße	SK	1500	105	0	0	0	0	25
Gemeindestraße	SG	1500	105	0	0	0	0	25
Schutzfläche	SF	0	0	0	0	0	0	25
Sportplatz	SPO	105	0	0	0	0	0	0
Flugplatz	FPL	105	0	0	0	0	0	0
Unland	U	0	0	0	0	0	0	25
Bach	WAB	105	0	0	0	0	50	25
Graben	WAG	105	0	0	0	0	50	25
Weg	WEG	105	95	85	75	65	57	50
Fahrweg	WGF	105	95	85	75	65	57	25





Wertermittlungsrahmen

- Um der unterschiedlichen Bodengüte innerhalb des Verfahrensgebietes gerecht zu werden, wurden für die landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker, Grünland) **5 Wertklassen** mit 2 Abschlagsklassen VI und VII festgelegt.
- Mit dem **Kapitalisierungsfaktor** werden Werteinheiten der Flurstücke in EURO-Beträge umgerechnet. Die sich daraus ergebenden Grundstückswerte entsprechen annähernd den ortsüblichen Verkehrswerten.
 - Bsp.: 100 WE/ha (z.B. Grünland, Kl. I) * Kapitalisierungsfaktor 100 = 10.000 €/ha
- Für die Klasse I gilt ein durchschnittlicher Verkehrswert von 1,05 €/m², für Klasse II 0,95 €/m², für Klasse III 0.85 €/m² usw.



Wertermittlungskarte

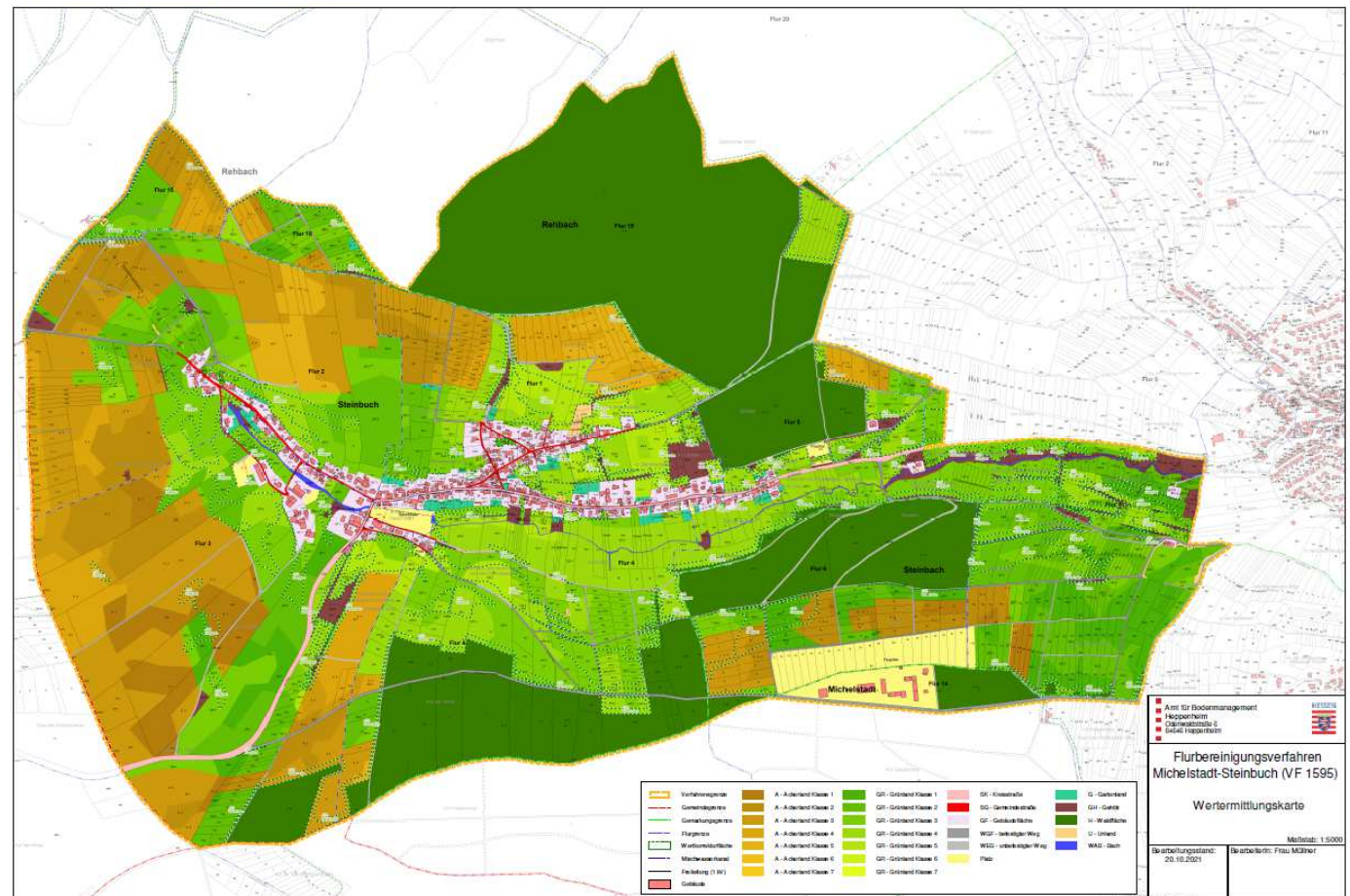
VF1595 Michelstadt-Steinbuch

→ Unter

<https://hvbq.hessen.de/VF1595>

finden Sie eine vergrößerte Darstellung der Karte.

→ Zusätzlich liegt die Karte während der Abfindungswunschtermine zur Einsicht aus.



Offenlegung und Feststellung der Wertermittlung

- **Offenlegung der Wertermittlungsergebnisse:** Die Ergebnisse werden in Wertermittlungskarten dargestellt und können anschließend öffentlich bekannt gemacht werden.
- Im Flurbereinigungsverfahren Michelstadt-Steinbuch werden die Nachweise über die Ergebnisse der Wertermittlung der Grundstücke gemäß § 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) im Rahmen der sog. Abfindungswunschtermine vorgestellt mit der Möglichkeit, ggf. Einwendungen vorzubringen.
- Die spätere **Feststellung der Wertermittlung** ist ein Verwaltungsakt; hier kann innerhalb einer einmonatigen Widerspruchsfrist gegen die Wertermittlungsfeststellung Widerspruch erhoben werden. Nachdem die Widersprüche abgearbeitet wurden, wird die Wertermittlung durch Beschluss festgestellt. Dieser ist nach Bestandskraft nicht mehr angreifbar.



Nachweise des Alten Bestandes

- Mit dem Nachweis des Alten Bestandes erhalten Sie Informationen über Ihren im Flurbereinigungsverfahren befindlichen Flurstücksbestand sowie dessen Einlagewert bzw. Tauschwert in der Flurbereinigung.
- Dieser Nachweis wird Ihnen in den folgenden Folien erläutert.
- **Bitte prüfen Sie die Angaben in Ihrem Nachweis gründlich.**



Alter Bestand | Eigentümerangaben

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6, 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Nachweis des Alten Bestandes
- Teilnehmer -

Ordnungsnummer: 205/12
Seite: 1 von 4
Datum der Ausgabe: 27.10.2021

Verfahrensnummer: 1595
Verfahrensname: Michelstadt - Steinbuch

Amtsgericht Michelstadt
Grundbuchbezirk Steinbuch Grundbuchblatt 464

Abteilung I

lfd. Nr. Eigentümer nach Grundbuch

2 Gerda Musterfrau geb. Mustermann
Hauptstraße 1, 12345 Wohnort

Ermittlungen der Flurbereinigungsbehörde:

lfd. Nr. Eigentümer

2 Gerda Musterfrau geb. Mustermann
Hauptstraße 1, 12345 Wohnort

Angabe von:

- Ordnungsnummer
- Name und Anschrift
- Informationen analog zu denen, die in Abt. 1 im Grundbuch eingetragen sind (Grundbuchbezirk und Nummer)



Alter Bestand | Katasterdaten, Wertermittlungsdaten

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
 Odenwaldstraße 6, 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Nachweis des Alten Bestandes
 - Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer: 205/12

Seite: 2 von 4

Datum der Ausgabe: 27.10.2021

Verfahrensnummer: 1595

Verfahrensname: Michelstadt - Steinbuch

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/-faktor
Steinbuch Auf der Höhe	3	72/3	1.250	GR	1	105	210	2,21	Waldschatten	-10 %
				GR	2	95	928	8,82		
				GR	2	95	60	0,57		
				WEG	3	85	52	0,44		
				Summe:			1.250	11,98		

Steinbuch Auf der Höhe	3	72/4								-10 %
Summe:										

Rechenbeispiel:

Wertverhältniszahl * Fläche (in ha) = Werteinheiten (WE)

$105 * 210/10.000 = 2,21$

$95 * 928/10.000 = 8,82$

$95 * 60/10.000 = 0,57$

Abschlag Waldschatten: $0,57 * 10/100 = \text{rd. } 0,06$

$85 * 52/10.000 = 0,44$

$= 11,98$

11,98 wird mit dem Kapitalisierungsfaktor multipliziert, um den Wert in € zu erhalten:

$11,98 \text{ WE} * 100 = 1.198 \text{ €}$

= Wert des Grundstücks in der Flurbereinigung

Alter Bestand | Abfindungsanspruch

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
 Odenwaldstraße 6, 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Nachweis des Alten Bestandes - Abfindungsanspruch -

Ordnungsnummer: **205/12**
 Seite: 3 von 4
 Datum der Ausgabe: 27.10.2021

Verfahrensnummer: 1595

Verfahrensname: Michelstadt - Steinbuch

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]	Wert [WE]	Einlagewert [WE]	Befreiung vom Landabzug			Landabzug			Abfindungs- anspruch [WE]
						Gebiet	§ 47 [WE]	§ 88 [WE]	Gebiet	§ 47 [WE]	§ 88 [WE]	
Steinbuch Auf der Höhe	3	72/3	1.250	11,98	11,98	1	0,44		1	-0,23		11,75
Steinbuch Auf der Höhe	3	72/4	2.500	23,92	23,92	1	0,90		1	-0,46		23,46
Summe:			3.750	35,90	35,90		1,34			-0,69		35,21

Erläuterungen:

Befreiung vom Landabzug			
Gebiet	Rechtsgrundlage	Prozent	Begründung
1	§ 47 (3) FlurbG	100,0%	

Landabzug		
Gebiet	Rechtsgrundlage	Prozent
1	§ 47 FlurbG	2,0%

- Der Abfindungsanspruch wird in Werteinheiten (WE) angegeben.
- Eine wertgleiche Abfindung ist gegeben, wenn der Abfindungsanspruch nach Landabzug dem Wert der eingebrachten Grundstücke entspricht.



Alter Bestand | Rechte, Lasten und Beschränkungen

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6, 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Nachweis des Alten Bestandes
- Rechte, Lasten und Beschränkungen -

Ordnungsnummer: **205/12**
Seite: 4 von 4
Datum der Ausgabe: 27.10.2021

Verfahrensnummer: 1595

Verfahrensname: Michelstadt - Steinbuch

Eintragungen im Grundbuch

Amtsgericht Michelstadt
Grundbuchbezirk Steinbuch Grundbuchblatt 464

Bestandsverzeichnis (BV) - Normaleigentum

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteil / Anteil am Recht bzw. Hinweis zum Flurstück	Mit dem Eigentum verbundene Rechte / Sondereigentum
1	Steinbuch	3	72/4		
2	Steinbuch	3	72/3		

Eintragungen in Abteilung II

lfd. Nr.	lfd. Nr. im BV	Lasten und Beschränkungen	Rechtsinhaber / begünstigte Flurstücke
1	1, 2	Geh-, Wege-, Fahr- oder Leitungsrecht Fahrrecht	Steinbuch Flur 3 Flurstück 72/1 Steinbuch Flur 3 Flurstück 72/2

- Weitere Informationen aus dem Grundbuch (aus Abt. II und Abt. III) werden ebenfalls im Nachweis abgebildet.
- Dies können z.B. Rechte (Abt. II: z.B. Geh- und Fahrrechte, Leitungsrechte usw.) oder auch Hypotheken oder Grundschulden sein (Abt. III)



Weiterer Verfahrensablauf



Weiterer Verfahrensablauf in 2021/22/23

In Q4 2021 – Q1 2022	Abfindungswunschtermine und Bekanntgabe („Offenlegung“) der Ergebnisse der Wertermittlung
Im 1./2. Quartal 2022	Feststellung der Wertermittlung
Im 2./3. Quartal 2022	Erstellung eines Konzepts für die Abfindungsvereinbarungen
Ab Q4 2022 bis Q3 2023	Abfindungsvereinbarungen, anschließend vorläufige Besitzeinweisung



Abfindungsvereinbarungen

- Nach vorhergegangenen Abfindungswunschtermin, bei dem jeder Teilnehmer seine Wünsche zur Abfindung äußern kann und der die Grundlage für die Neuordnung der Grundstücke bildet, werden Termine für die Abfindungsvereinbarungen abgehalten
- Im Abfindungsvereinbarungstermin wird mit jedem Teilnehmer die Abfindung in Land (→ die neuen Grundstücke), oder nach Absprache auch in Geld, endgültig schriftlich vereinbart
- Zu den Abfindungsverhandlungen wird jeder Teilnehmer zu einem persönlichen Termin eingeladen



Vorläufige Besitzeinweisung

- Nach der Abfindungsverhandlung und der Zuteilung der neuen Grundstücke wird ein Termin festgelegt (meist im Herbst eines Jahres), an dem der Besitz der Flurstücke auf die neuen Eigentümer übergeht.
→ Hierfür erlässt die Flurbereinigungsbehörde die sogenannte „Vorläufige Besitzeinweisung“
- Von dem festgelegten Tag an können Eigentümer ihre neuen Grundstücke bewirtschaften bzw. nutzen und auch verwalten (z.B. verpachten). Sie sind rechtlich weiterhin Eigentümer ihrer alten Flurstücke, da der sog. Eintritt des Neuen Rechtszustandes (ENR) noch nicht erfolgt ist und das Grundbuch erst später im Verfahren berichtigt wird.
- Vorteil der vorläufigen Besitzeinweisung ist die Möglichkeit zur Nutzung der neuen Grundstücke bereits vor dem Eigentumsübergang



Informationen im Internet | Ansprechpartner

Verfahrensleiter

Niels Kropp

Tel: 06252 127 – 8224

Email: niels.kropp@hvbg.hessen.de

Sachbearbeiterin Bodenordnung

Sabine Müllner

Tel: 06252 127 – 8234

Email: sabine.muellner@hvbg.hessen.de

The screenshot shows the website of the Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. The main content area displays the title 'ANGEORDNETES VERFAHREN Michelstadt-Steinbuch (VF 1595)' and a description: 'Steinbuch ist ein Stadtteil im Westen von Michelstadt und liegt im Quellgebiet des Steinbachs.' Below the text is a photograph of a rural landscape with a village and rolling hills. The page also features a search bar, a navigation menu with 'GEOINFORMATION', 'BODENMANAGEMENT', 'IMMOBILIENWERTE', 'ÜBER UNS', and 'PRESSE', and a sidebar with 'HESSEN-SUCHE' and 'SERVICE' sections. The contact information for the 'Flurbereinigungsbehörde' is provided in the sidebar.

- auf der Homepage der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (<https://hvbg.hessen.de/VF1595>)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Gütesiegel
Familienfreundlicher
Arbeitgeber
Land Hessen



innovativ.bodenständig.amtlich.
www.hvbg.hessen.de