

## Informationen zu Wertermittlung und Ablauf des Flurbereinigungsverfahrens

### Was geschah bisher in der Flurbereinigung?

- **Aufklärungsversammlung** am 03.03.2009 in Kirchhain
- **Flurbereinigungsbeschluss** am 18.03.2009
- 2. Aufklärungsversammlung am 07.04.2014 in Himmelsberg wegen der Erweiterung des Verfahrensgebiets und des Zwecks der Flurbereinigung
- Drei Änderungsbeschlüsse (2010, 2014 und 2018)
- **Wahl des Vorstandes** der Teilnehmergeinschaft am 24.07.2014
- Aufstellung des **Wege- und Gewässerplans mit landschaftspflegerischem Begleitplan**, genehmigt am 29.04.2019
- Übertragung des Wege- und Gewässerplanes mit landschaftspflegerischen Begleitplan in die Örtlichkeit im Frühjahr 2019
- **Wertermittlung** der Grundstücke

### Wie geht es in der Wertermittlung weiter?

In diesem Schreiben wird Ihnen Ihr **Alter Bestand** mit Ihren Wertermittlungsergebnissen vorgelegt. Dieser gliedert sich in drei Bereiche:

#### 1.) Teilnehmer:

Hier sind die von uns ermittelten Angaben zu den Eigentümern eingetragen, im einfachsten Fall der Name und die Anschrift. Hier können zusätzliche noch Miteigentümer oder Bevollmächtigte aufgeführt sein.

#### 2.) Katasterdaten, Wertermittlungsergebnisse und Berechnung des Abfindungsanspruches:

Hier sind zunächst auf der linken Seite die im Flurbereinigungsverfahren liegenden Flurstücke mit der Gemarkung, Flur- und Flurstücksnummer sowie der Lagebezeichnung aufgeführt. Weiterhin sind Hinweise auf besondere Vermerke wie z.B. Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet u. ä. gegeben.

In der Mitte finden sich die aus der Wertermittlung gefundenen Abschnitte der verschiedenen Nutzungsartenklassen in m<sup>2</sup> und der sich daraus ergebende Wert in Werteinheiten (WE, relativer Tauschwert). Da es in diesem Verfahren keinen Landabzug gibt, entspricht der Abfindungsanspruch, ganz rechts, den ermittelten Werteinheiten.

#### 3.) Grundbuchdaten:

Hier sind für die Grundstücke die entsprechenden Grundbuchbezirke und Blätter aufgeführt. Das Bestandsverzeichnis weist den Flurstücken Bestandsverzeichnisnummern zu. Weiterhin sind Eintragungen aus der Abteilung 2 (Lasten- und Beschränkungen; z.B. Wegerechte, Leitungen, u. a.) oder 3 (Hypotheken und Grundschulden) möglich. Diese sind über die Bestandsverzeichnisnummer den Flurstücken zugeordnet.

Im Internet ist unter <https://hvbg.hessen.de/VF1811> eine ausführliche Erläuterung zum „Nachweis des Neuen Bestandes“ zu finden.

## **Abschließend möchten wir Ihnen noch einige Informationen darüber geben wie und warum eine Wertermittlung in Flurbereinigungsverfahren durchgeführt wird:**

Jeder Teilnehmer wird für seine eingebrachten Grundstücke in Land von gleichem Wert abgefunden. Es wird also nicht Fläche gegen Fläche oder Grundstück gegen Grundstück, sondern nach dem zugrunde liegenden Wert getauscht bzw. abgefunden.

Um die Teilnehmer mit Land von gleichem Wert abfinden zu können, ist der Wert der alten Grundstücke zu ermitteln. Diese Wertermittlung erfolgt in der Weise, dass der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsverfahrens bestimmt wird.

Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist das Wertverhältnis in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf ihre Entfernung vom Wirtschaftshof oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können. Hierbei sind die Ergebnisse der Bodenschätzung des Finanzamts zugrunde zu legen, Abweichungen sind dabei zulässig.

Der zuständige ALS (Amtlich landwirtschaftliche Sachverständige) überprüft zunächst, ob die vorliegende Bodenschätzung aktuell genug ist, um als Grundlage für die Wertermittlung der Flurbereinigung zu dienen oder ob örtliche Bewertungen notwendig sind. Im zweiten Fall werden Bodenproben mit einem Bohrstock entnommen. Die Dichte der Bohrproben richtet sich nach den örtlichen topographischen Begebenheiten. Die Ergebnisse werden in der Wertermittlungskarte und täglichen Niederschriften dokumentiert. Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft soll der Wertermittlung beiwohnen.

Zur Wertermittlung von Wald oder Obstbäumen werden besondere anerkannte Sachverständige herangezogen. Bei Bauland oder baulichen Anlagen hat die Wertermittlung auf Grundlage des Verkehrswertes zu erfolgen. Die Ermittlung des Verkehrswertes der baulichen Anlagen soll nur dann erfolgen, wenn sie einem neuen Eigentümer zugeteilt werden.

Die Wertermittlung des Bodens ist die Grundlage für:

- die wertgleiche Abfindung aller Teilnehmer
- die Festlegung des Geldwertes bei Verzicht auf Landabfindung gemäß § 52 FlurbG
- den Geldausgleich bei unvermeidbaren Mehr- und Minderausweisungen von Land
- die Bewertung und Wahrung der Rechte Dritter

### **Das Rechtbehelfsverfahren**

Nur der Verwaltungsakt (Feststellung der Wertermittlungsergebnisse) kann durch **Widerspruch** angefochten werden. Das Amt ist verpflichtet einem Widerspruch abzuwehren, wenn er begründet ist. Ist dies nicht möglich, wird er der Spruchstelle für Flurbereinigung zur Entscheidung vorgelegt. Deren Entscheidung kann durch Klage beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof in Kassel angefochten werden.

**Für weitere Auskünfte stehen Ihnen die Mitarbeiter des AfB Marburg zur Verfügung:**

**Andreas Hoch**

**06421 – 3873 3312**

[andreas.hoch@hvbg.hessen.de](mailto:andreas.hoch@hvbg.hessen.de)

**Petra Hofmann**

**06421 – 3873 3268**

[petra.hofmann@hvbg.hessen.de](mailto:petra.hofmann@hvbg.hessen.de)

