

AMT FÜR BODENMANAGEMENT MARBURG

**Herzlich Willkommen
zur Teilnehmersammlung**



innovativ.bodenständig.amtlich.

www.hvbg.hessen.de

Ihre Ansprechpartner:

- Christian Schmitt (Verfahrensleitung)

- Andreas Hoch (Bodenordnung)

- Petra Hofmann (Bodenordnung)

**Verhandlungsteam
vor Ort**

- Dietmar Schumann (Landschaftspflege)

- Kurt Moog (Wege- u. Gewässerbau)

- Sebastian Gebenroth (Verwaltung)

Was bisher geschah:

- **Aufklärungsversammlung** am 03.03.2009 in Kirchhain
- **Flurbereinigungsbeschluss** am 18.03.2009
- 2. Aufklärungsversammlung wegen Erweiterung des Verfahrensgebietes und des Zwecks der Flurbereinigung am 07.04.2014 in Himmelsberg
- 2 Änderungsbeschlüsse
- **Wahl des Vorstandes** der Teilnehmergeinschaft am 24.07.2014
- Aufstellung des **Wege- und Gewässerplanes 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's weiter:

- Vorlage des **Alten Bestandes** mit den Wertermittlungsergebnissen

Termine gemäß § 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

§ 32

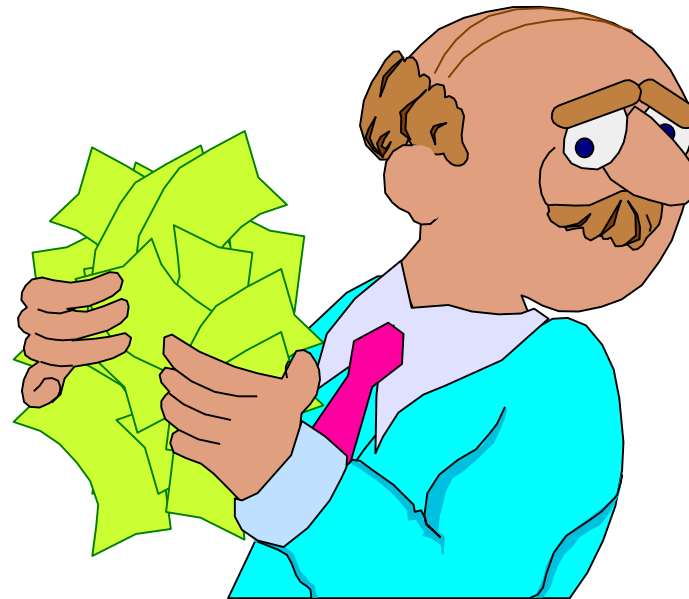
Die Nachweisungen über die Ergebnisse der Wertermittlung sind zur Einsichtnahme für die Beteiligten auszulegen. Die Ergebnisse sind ihnen in einem Anhörungstermin zu erläutern. Nach Behebung begründeter Einwendungen sind die Ergebnisse der Wertermittlung durch die Flurbereinigungsbehörde festzustellen; die Feststellung ist öffentlich bekanntzumachen.

- **Abfindungswünsche**
- **Abfindungsvereinbarungen** mit folgenden Kriterien
 - Land von gleichem Wert,
 - möglichst große Grundstücke,
 - unvermeidbare Mehr- und Minderausweisungen sind in Geld auszugleichen.
- Übertragung der neuen Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit
- **Vorläufige Besitzeinweisung Herbst 2022**

Nachweis des Alten Bestandes (AB)

Bedeutung

Inhalt



Grundlage des Alten Bestandes

- Inhalt des Grundbuches
- Inhalt des Liegenschaftskatasters
- Ergebnisse der Wertermittlung

Alter Bestand – Teilnehmernachweis –

Beispiel

Amt für Bodenmanagement Marburg
Robert-Koch-Straße 17, 35037
Marburg

Nachweis des Alten Bestandes
- Teilnehmer -

Ordnungsnummer 999/03
Seite 1 von 6
Datum der Ausgabe: 22.02.2020

Verfahrensnummer: 1811

Verfahrensname: Kirchhain-Sandfang

Amtsgericht Kirchhain

Grundbuchbezirk Himmelsberg Grundbuchblatt 9999

Abteilung I

Ifd. Nr. Eigentümer nach Grundbuch

- 1.1 Peter Beispielhaft; *06.12.1960
zu 1/2 Anteil
- 1.2 Petra Beispielhaft geb. Beispiellos; *24.12.1963
zu 1/2 Anteil

Ermittlungen der Flurbereinigungsbehörde:

Ifd. Nr. Eigentümer

- 1.1 Peter Beispielhaft; *06.12.1960
Musterstraße 1, 35274 Kirchhain
- 1.2 Petra Beispielhaft geb. Beispiellos; *24.12.1961;
Musterstraße 1, 35274 Kirchhain

Alter Bestand

- Teilnehmernachweis -

Beispiel

Amt für Bodenmanagement Marburg
Robert-Koch-Straße 17, 35037 Marburg

Nachweis des Alten Bestandes
- Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer: 999/03
Seite: 2 von 6
Datum der Ausgabe: 22.02.2020

Verfahrensnummer: 1811

Verfahrensname: Kirchhain-Sandfang

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m ²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur- faktor
Stausebach Musteracker <u>Bemerkungen zum Flurstück</u> Landschaftsschutzgebiet Landverzicht gem. § 52 FlurbG Wasserschutzgebiet (Zone IIIb)	99	9	1.971	A	4	105	263	2,76		
				A	4	105	954	10,02		
				A	5	85	754	6,41		
				Summe:						1.971
Himmelsberg Musterstück <u>Bemerkungen zum Flurstück</u> Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) Landschaftsschutzgebiet Wasserschutzgebiet (Zone II) Wasserschutzgebiet (Zone IIIa)	99	28	3.238	GR	3	125	766	9,57		
								-0,48	Nutzungseinschränkung	-5 %
								-0,48	Nutzungseinschränkung	-5 %
				GR	3	125	374	4,68		
								-0,47	Leitungsrecht	-10 %
								-0,23	Nutzungseinschränkung	-5 %
				-0,23	Nutzungseinschränkung	-5 %				
				GR	3	125	2.098	26,23		
								-1,31	Nutzungseinschränkung	-5 %
								-1,31	Nutzungseinschränkung	-5 %
Summe:						3.238	35,96			
Kirchhain Unter dem Musterstück <u>Bemerkungen zum Flurstück</u> Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) Landschaftsschutzgebiet Wasserschutzgebiet (Zone II)	99	58	18.529	GR	3	125	12.311	153,89		
								-7,69	Nutzungseinschränkung	-5 %
								-7,69	Nutzungseinschränkung	-5 %
				GR	4	105	6.218	65,29		
								-3,26	Nutzungseinschränkung	-5 %
								-3,26	Nutzungseinschränkung	-5 %
Summe:						18.529	197,26			

Beispiel

Amt für Bodenmanagement Marburg
Robert-Koch-Straße 17, 35037 Marburg

Nachweis des Alten Bestandes - Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer: 999/03
Seite: 3 von 6
Datum der Ausgabe: 22.02.2020

Verfahrensnummer: 1811

Verfahrensname: Kirchhain-Sandfang

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m ²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/-faktor	
Kirchhain Am Musteracker <u>Bemerkungen zum Flurstück</u> Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) Landschaftsschutzgebiet Wasserschutzgebiet (Zone IIIa)	99	63	2.495	A	2	150	2.495	37,42	Nutzungseinschränkung	-5 %	
				Summe:		2.495	35,55				
Himmelsberg Vor dem Musterstück <u>Bemerkungen zum Flurstück</u> Landschaftsschutzgebiet Überschwemmungsgebiet Wasserschutzgebiet (Zone II)	99	23	3.019	GR	3	125	333	4,16	Leitungsrecht *) Nutzungseinschränkung *) Überschwemmungsgefahr *) Waldschatten *)	-10 % -5 % -5 % -10 %	
				Summe:		333	4,16				
				GR	3	125	1.378	17,23			-0,35 -0,17 -0,35
				GR	4	105	1.308	13,73			-0,86 -0,69
				Summe:		3.019	30,98				
				Summe:		29.252	318,97				
Ackerland				A	2	150	2.495	35,55			
				A	4	105	1.217	12,78			
				A	5	85	754	6,41			
				Summe:		4.466	54,74				
Grünland				GR	3	125	17.260	193,11			
				GR	4	105	7.526	71,11			
				Summe:		24.786	264,22				

Legende:

*) aufgrund der Verfahrensfestsetzungen beträgt die maximale Wertkorrektur 25%. Daher wurde der ausgewiesene Wert angepasst.

Beispiel

Amt für Bodenmanagement Marburg
Robert-Koch-Straße 17, 35037 Marburg

Nachweis des Alten Bestandes - Abfindungsanspruch -

Ordnungsnummer: 999/03

Seite: 4 von 6

Datum der Ausgabe: 22.02.2020

Verfahrensnummer: 1811

Verfahrensname: Kirchhain-Sandfang

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]	Wert [WE]	Einlagewert [WE]	Befreiung vom Landabzug		Gebiet	Landabzug		Abfindungs- anspruch [WE]
						Gebiet	§ 47 [WE]		§ 88 [WE]	Gebiet	
Stausebach Musteracker	99	9	1.971	19,19	19,19			1	0,00		19,19
Himmelsberg Musterstück	99	28	3.238	35,96	35,96			1	0,00		35,96
Kirchhain Unter dem Musterstück	99	58	18.529	197,26	197,26			1	0,00		197,26
Kirchhain Am Musterstück	99	63	2.495	35,55	35,55			1	0,00		35,55
Himmelsberg Vor dem Musterstück	99	23	3.019	30,98	30,98			1	0,00		30,98
Summe:			29.252	318,97	318,97				0,00		318,97

Anspruchsänderungen:

Landverzicht gem. § 52 FlurbG von Ordnungsnummer: 99/01 (Aktenstelle: Geldabfindungsakte) 50,00

Landverzicht gem. § 52 FlurbG an Ordnungsnummer: 7/00 (Aktenstelle: Geldabfindungsakte) -19,19

Abfindungsanspruch inklusive Anspruchsänderung: 348,78

Landabzug Gebiet	Rechtsgrundlage	Prozent
---------------------	-----------------	---------

Erläuterungen:

1	§ 47 FlurbG	0,0%
---	-------------	------

Beispiel

Amt für Bodenmanagement Marburg
Robert-Koch-Straße 17, 35037 Marburg

Nachweis des Alten Bestandes - Rechte, Lasten und Beschränkungen -

Ordnungsnummer: 999/03

Seite: 5 von 6

Datum der Ausgabe: 22.02.2020

Verfahrensnummer: 1811

Verfahrensname: Kirchhain-Sandfang

Eintragungen im Grundbuch

Amtsgericht Kirchhain

Grundbuchbezirk Himmelsberg Grundbuchblatt 9999

Bestandsverzeichnis (BV) - Normaleigentum

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteil / Anteil am Recht bzw. Hinweis zum Flurstück	Mit dem Eigentum verbundene Rechte / Sondereigentum
1	Himmelsberg	99	28		
2	Stausebach	99	9		
3	Kirchhain	99	63		
4	Kirchhain	99	58		
5	Himmelsberg	99	23		

Eintragungen in Abteilung II

lfd. Nr.	lfd. Nr. im BV	Lasten und Beschränkungen	Rechtsinhaber / begünstigte Flurstücke
1	1, 2, 3, 4, 5	Leibgeding/Altenteilsrecht/Auszugsrecht Altenteilsrecht eingetragen am: 14.10.1953	Oma Beispielhaft *01.01.1920 Himmelsberger Str.99 35274 Kirchhain
5	1	beschränkte persönliche Dienstbarkeit beschr. pers. Dienstbarkeit (Wasserversorgungsleitungsrecht) eingetragen am: 12.09.1983	Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke Teichweg 24 35396 Gießen
6	2	Verfügungsverbot Verfügungs- Belastungsverbot eingetragen am: 12.09.2015	Wasserverband Lahn-Ohm Teichweg 24 35396 Gießen

Beispiel

Amt für Bodenmanagement Marburg
Robert-Koch-Straße 17, 35037 Marburg

Nachweis des Alten Bestandes - Rechte, Lasten und Beschränkungen -

Ordnungsnummer: **999/03**
Seite: **6 von 6**
Datum der Ausgabe: 22.02.2020

Verfahrensnummer: 1811

Verfahrensname: Kirchhain-Sandfang

Eintragungen in Abteilung III

lfd. Nr.	lfd. Nr. im BV	Hypotheken, Grund- und Rentenschulden	Rechtsinhaber
3	1, 2, 3, 4, 5	Grundsuld 10.000,00 Deutsche Mark Grundsuld eingetragen am: 09.09.1969	VR Bank Hessenland e.G. Marburger Str. 6-10 36304 Alsfeld
4	1, 2, 3, 4, 5	Grundsuld 50.000,00 Euro Buchgrundsuld eingetragen am: 10.10.2009	Sparkasse Marburg-Biedenkopf Universitätsstraße 10 35037 Marburg

Wertermittlung – Tarif -

- Einteilung der Bodenwertzahlen in Klassen

Klasse	Klasseneinteilung nach Boden- / Grünlandgrundzahlen in der amtlichen Bodenschätzung			Wertzahlen in der Flurbereinigung pro ha	kapitalisierter Wert in der Flurbereinigung
	von	bis	Mittel	[WE/ ha]	[€/ m ²]
1	≥ 65		70	175	1,75
2	55	64	60	150	1,50
3	46	54	50	125	1,25
4	39	45	42	105	1,05
5	≤ 38		34	85	0,85

Wertermittlung – Rahmen -

Nutzungsart	Abk.	NKZ	Wertverhältniszahlen je Ha				
			1	2	3	4	5
Ackerland	A	1	175	150	125	105	85
Grünland	GR	2	175	150	125	105	85
Streuobstwiese	GRO	3					85
Betriebsfläche	BF	4				105	
Gebäude- und Freifläche	GF	5	2000				
Sportanlage	SPO	6	175				
Erholungsfläche	ERH	7				105	
Grünanlage	GRÜ	8				105	
Weg (Erdweg)	WEG	9	140	120	100	84	68
Fahrweg (befestigt)	WGF	10	5				
Laubholz	G	11	40				
Nadelholz	NH	12	40				
Gehölz	GH	13	20				
Unland	U	14	20				
Fluss	WAF	15	5				
Bach	WAB	16	5				
Graben	WAG	17	5				
Teich	WAT	18	5				

Kapitalisierungsfaktor: 100 € / WE

- Vorhandene Nutzungsarten
- Wertverhältnis der Klassen
- Kapitalisierung für geringfügige Mehr- oder Minderzuteilung / Verzicht auf Landabfindung

Beispiel:

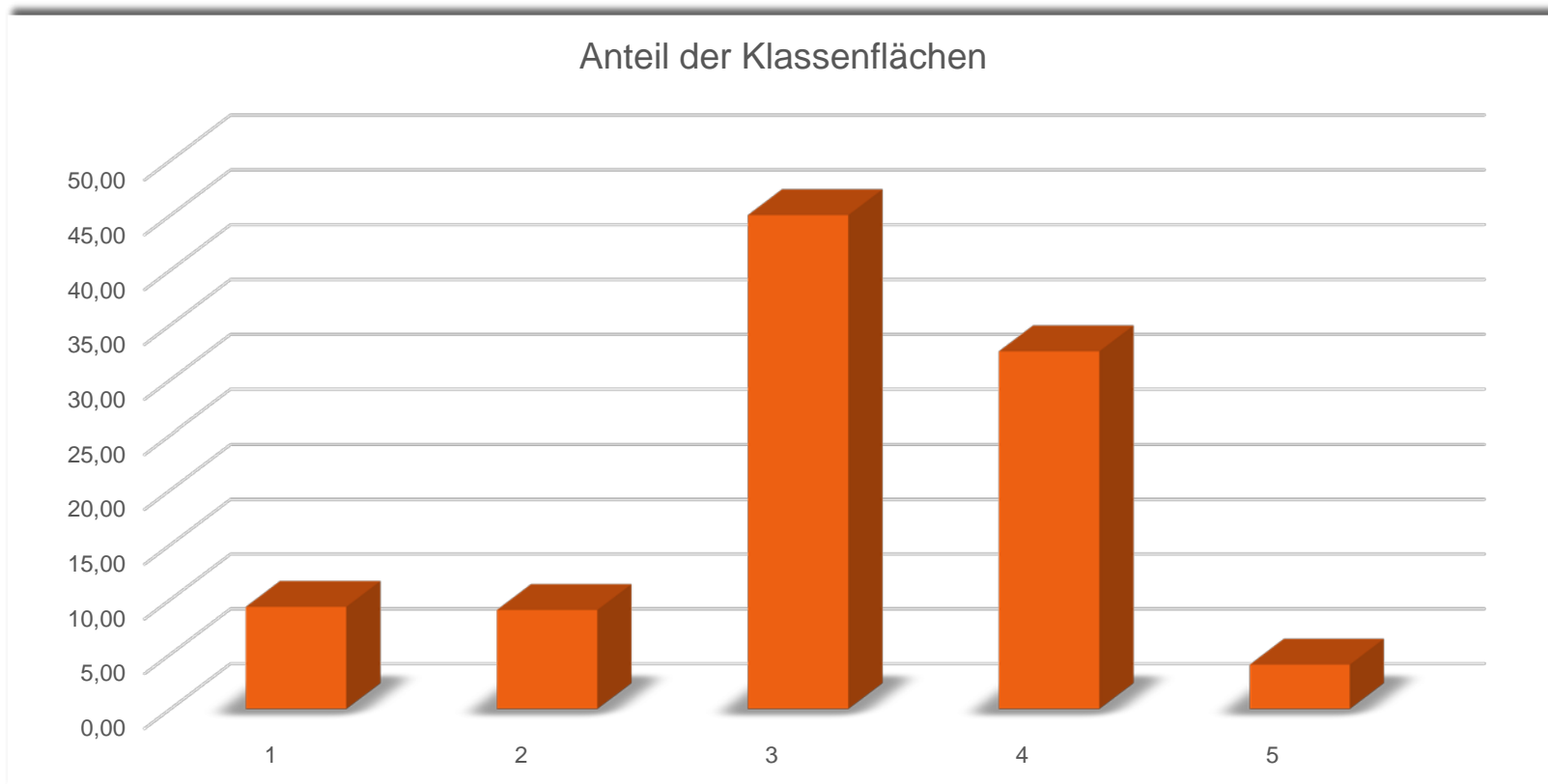
Wertverhältniszahl

Acker oder Grünland Klasse II = 150

X Kapitalisierungsfaktor 100

= 15.000 €/ ha (1,50 €/ m²)

Häufigkeitsverteilung



Wertklassenverschiebungen

Bodenzahlen	> 65		55 - 64		46 - 54		39- 45		< 38
Verteilung der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Verfahren	9,3%		9,0%		45,1%		32,6%		4,0%
nach unten		16,67		20,00		19,05		23,53	
Klasse	I		II		III		IV		V
nach oben		-14,29		-16,67		-16,00		-19,05	
Wertzahlen	175		150		125		105		85
		25		25		20		20	

Ausführende Stelle: Amt für Bodenmanagement
 Marburg
 Verfahrensnummer: 1811
 Verfahrensname: Kirchhain-Sandfang

Wertklassenverschiebung

Nutzungs-kategorie: Ackerland - (A)

Flächenveränderung bei Verschiebung von einer Wertklasse in die andere in %.

		Wertklasse Wertzahl je Ha	1	2	3	4	5
			175	150	125	105	85
A	Flächenverlust in % (beim Wechsel von einer Klasse in die angrenzende Klasse mit höheren Bodenwerten)		-14,29	-16,67	-16,00	-19,05	—
	Flächengewinn in % (beim Wechsel von einer Klasse in die angrenzende Klasse mit geringeren Bodenwerten)		—	16,67	20,00	19,05	23,53

Flächenveränderung bei Verschiebung von einer Wertklasse in die andere. 1 Ha einer Klasse entspricht:

WKL.	WKL.				
	1	2	3	4	5
1	1,00	1,17	1,40	1,67	2,06
2	0,86	1,00	1,20	1,43	1,76
3	0,71	0,83	1,00	1,19	1,47
4	0,60	0,70	0,84	1,00	1,24
5	0,49	0,57	0,68	0,81	1,00

Bekanntgabe der Wertermittlung

- **Auskunftstermin**
 - Montag, 24.08.2020 von 14:00 Uhr bis 20:00 Uhr
 - Dienstag, 25.08.2020 von 8:00 Uhr bis 16:00 Uhr
 - Mittwoch, 26.08.2020 von 7:00 Uhr bis 14:00 Uhrim Dorfgemeinschaftshaus Stausebach, Alter Kirchweg 6a, 35274 Kirchhain-Stausebach
- **Anhörungstermin**

über die Ergebnisse der Wertermittlung der Grundstücke gemäß § 32 FlurbG

Donnerstag, den 27. August 2020 um 17:00 Uhr im Bürgerhaus Kirchhain
Schulstraße 4, 35274 Kirchhain
(Nur bei Einwendungen)
- **Feststellung der Wertermittlungsergebnisse**



AMT FÜR BODENMANAGEMENT MARBURG

Vielen Dank

für Ihre Aufmerksamkeit