

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Informationen zur Wertermittlung im
Flurbereinigungsverfahren VF 2092 Schönnen



innovativ.bodenständig.amtlich.

www.hvbg.hessen.de

Herzlich Willkommen

zu den Erläuterungen über die Ergebnisse der Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren Schönnen.

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 Schönnen

- Informationsveranstaltung am 17.09.2012

- Beschluss am 12.12.2012
Ziele des Verfahrens:
 - Hochwasserschutz (Bereitstellung von Flächen für ein Hochwasserrückhaltewerk)
 - Umsetzung der Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (Gewässerschonstreifen, Gewässerrenaturierung)
 - Entflechtung von Nutzungskonflikten

- Wahl des Vorstands der Teilnehmergeinschaft (TG) am 13.06.2013

- Abfindungswunschtermine von November 2017 - Dezember 2017

- **Aktuell:** Auslegung der Wertermittlungsergebnisse am 29.04 und 30.04.2021

Gesetzliche Grundlagen

- Flurbereinigungsgesetz (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 Schönen

- Die letzte Bodenschätzung in Schönen erfolgte 1992 und kann nach Absprache mit dem zuständigen Finanzamt noch angehalten werden – eine erneute örtliche Begutachtung war demnach nicht notwendig
- 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 Schönnen

Landwirtschaftlich
genutzte Grundstücke im
Sinne von § 28

Keine geordnete
Nutzung

Holzung im Sinne von §
28 in Verbindung mit §
84 FlurbG

bebaute Flächen
im Sinne von
§45 FlurbG

Wertermittlungsrahmen VF 2092 Schönnen								
Nutzungsart	Abkürzung	Werteinheiten (WE) je ha in den Wertermittlungsklassen						
		1	2	3	4	5	6	7
Grünland	GR	100	95	90	85	-	--	-
Garten	G	100	-	-	-	-	-	-
Unland	U	-	-	-	-	-	-	25
Waldfläche, Gehölz	H, GH	-	-	-	-	50	-	-
Gebäude- und Freifläche	GF	1500	100	-	-	-	-	-
Verkehrsflächen (Gemeindestraßen, Bundesstraßen)	SG und SB	1500	500	-	-	-	-	-
Platz	PL	1000	-	-	-	-	-	-
Weg (Erdweg)	WEG	100	95	90	85	80	75	70
Fahrweg (befestigt)	WGF	1500	-	-	-	-		25
Wasserfläche	WA	100		-	-	-	-	25

Abschläge

Abschlag	Wertminderung
Staunässe	5 %
Waldschatten	Wald im Norden, 10 m Streifenbreite: 5 % Abschlag Wald im Osten, 20 m Streifenbreite: 5 % Abschlag Wald im Süden, 30 m Streifenbreite: 5 % Abschlag Wald im Westen, 20 m Streifenbreite: 5 % Abschlag)
Hanglagen	Bis 15 % Neigung: kein Abschlag Von 15 % bis 25 %: 5 % Über 25 %: 10 %
Abwasserleitungen	10 %

Wertermittlungsrahmen

- Um der unterschiedlichen Bodengüte innerhalb des Verfahrensgebietes gerecht zu werden, wurden für die landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland) **4 Wertklassen** 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 1,00 €/m², für Klasse II 0,95 €/m², für Klasse III 0,90 €/m² usw.

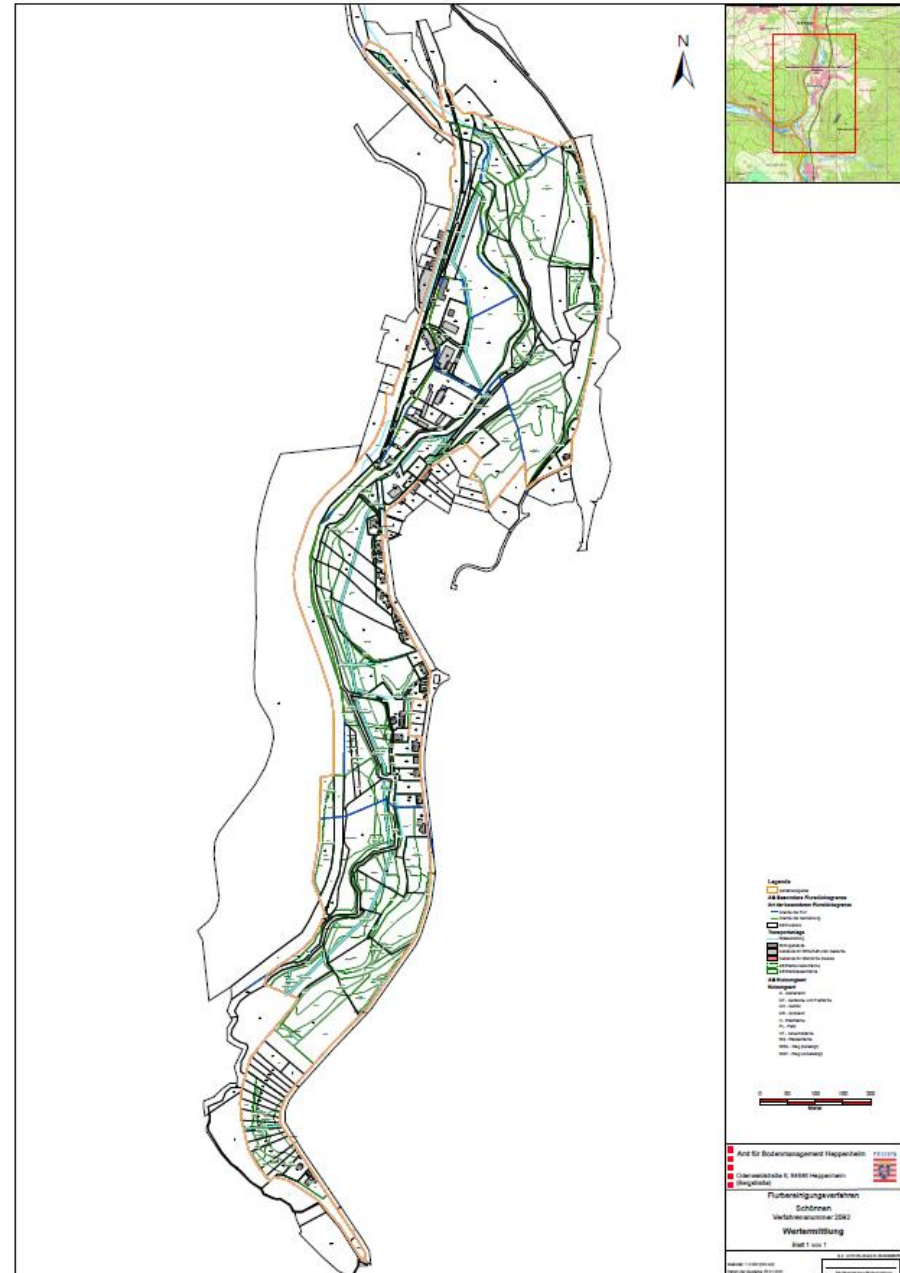
Wertermittlungskarte

→ unter

<https://hvbg.hessen.de/VF2092>

finden Sie eine vergrößerte
Darstellung

→ vom 29.04. – 30.04. 2021
liegt die Karte
im „Alten Schulhaus“,
Ebersberger Straße 33 in
64711 Erbach aus



Offenlage und Feststellung der Wertermittlung

- **Offenlage der Wertermittlungsergebnisse:** die Ergebnisse werden in Wertermittlungskarten dargestellt und können anschließend öffentlich bekannt gemacht werden. In einer Offenlegungsveranstaltung wird Teilnehmern die Möglichkeit gegeben die Ergebnisse der Wertermittlung einzusehen und ggf. Einwände vorzubringen
- Die **Feststellung der Wertermittlung** ist ein Verwaltungsakt; hier kann innerhalb einer einmonatigen Widerspruchsfrist gegen die Wertermittlungsfeststellung Widerspruch eingelegt werden. Nachdem die Widersprüche abgearbeitet wurden, wird die Wertermittlung durch Beschluss festgestellt. Dieser ist nach Bestandskraft nicht mehr angreifbar.

Nachweis des alten Bestandes

Der „Alte Bestand“

- 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: **19/52**
Seite: 1 von 4
Datum der Ausgabe: 04.02.2021

Verfahrensnummer: 2092
Verfahrensname: Schönnen

Amtsgericht Michelstadt
Grundbuchbezirk Ebersberg Grundbuchblatt 2092

Abteilung I

lfd. Nr. Eigentümer nach Grundbuch

1 Gerda Musterfrau geb. Mustermann
Hauptstraße 1, 12345 Wohnort

Ermittlungen der Flurbereinigungsbehörde:

lfd. Nr. Eigentümer

1 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: **19/52**
 Seite: 2 von 4
 Datum der Ausgabe: 04.02.2021

Verfahrensnummer: 2092
 Verfahrensname: Schönnen

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]	Nutz- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m ²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/-faktor
Ebersberg Unterm Schwinnberg	5	81	1.900	GR	1	100	76	0,76	Waldschatten	-5 %
				GR	2	95	628	5,97		
				GR	2	95	229	2,18		
								-0,10		
				H	5	50	967	4,84		
				Summe:		1.900	13,22			
Summe:			1.900				1.900	13,22		

Rechenbeispiel:

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

$$100 \times 76 / 10.000 = 0,76$$

$$95 \times 628 / 10.000 = 5,97$$

Abschlag Waldschatten: $5,97 \times 5 / 100 = 0,30$

$$95 \times 229 / 10.000 = 2,18$$

Abschlag Hängigkeit: $2,18 \times 5 = 0,10$

Abschlag Waldschatten: $2,18 \times 5 = 0,10$

$$50 \times 967 / 10.000 = 4,84$$

$$= 13,22$$

**13,22 wird mit dem Kapitalisierungsfaktor 100 multipliziert,
 um den Wert in € zu erhalten:
 13,22 WE x 100 = 1322 €
 = Wert des Grundstücks in der Flurbereinigung**

Alter Bestand | Abfindungsanspruch

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

Nachweis des Alten Bestandes - Abfindungsanspruch -

Ordnungsnummer: **19/52**
 Seite: 3 von 4
 Datum der Ausgabe: 04.02.2021

Verfahrensnummer: 2092
 Verfahrensname: Schönnen

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]	Wert [WE]	Einlagewert [WE]	Befreiung vom Landabzug			Abfindungs- anspruch [WE]		
						Gebiet	§ 47 [WE]	§ 88 [WE]			
Ebersberg Unterm Schwinnberg	5	81	1.900	13,22	13,22				1	0,00	13,22
Summe:			1.900	13,22	13,22					0,00	13,22

Erläuterungen:

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

- Der Abfindungsanspruch wird durch die WE angegeben.
- Wertgleiche Abfindung bedeutet, dass jeder Teilnehmer Anspruch hat, so viele WE zu erhalten, wie ins Verfahren eingebracht wurden

Alter Bestand | Rechte, Lasten und Beschränkungen

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

Nachweis des Alten Bestandes
- Rechte, Lasten und Beschränkungen -

Ordnungsnummer: **19/52**
Seite: 4 von 4
Datum der Ausgabe: 04.02.2021

Verfahrensnummer: 2092

Verfahrensname: Schönnen

Eintragungen im Grundbuch

Amtsgericht Michelstadt
Grundbuchbezirk Ebersberg Grundbuchblatt 2092

Bestandsverzeichnis (BV) - Normaleigentum

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteil / Anteil am Recht bzw. Hinweis zum Flurstück	Mit dem Eigentum verbundene Rechte / Sondereigentum
1	Ebersberg	5	81		

Eintragungen in Abteilung II

lfd. Nr.	lfd. Nr. im BV	Lasten und Beschränkungen	Rechtsinhaber / begünstigte Flurstücke
1A	1	Geh-, Wege-, Fahr- oder Leitungsrecht Fahrrecht	Ebersberg Flur 4 Flurstück 12/1 Ebersberg Flur 4 Flurstück 12/2 Ebersberg Flur 4 Flurstück 12/3 Ebersberg Flur 4 Flurstück 12/4
1B	1	Geh-, Wege-, Fahr- oder Leitungsrecht Fahrrecht	

- 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

- Im 1. Halbjahr 2021: Abfindungsvereinbarungen
- Im 2. Halbjahr 2021: Vorläufige Besitzeinweisung

Abfindungsvereinbarungen

- Nach vorhergegangenem 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

- Wenn feststeht, wie die neuen Flurstücke verteilt werden sollen, 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. Sie sind rechtlich weiterhin Eigentümer ihrer alten Flurstücke, da das Grundbuch erst später im Verfahren berichtigt wird.
- Vorteil der vorläufigen Besitzeinweisung ist die Möglichkeit zur Nutzung der neuen Grundstücke bereits vor dem Eigentumsübergang, sodass die späteren Eigentümer sich mit den neuen Flurstücken vertraut machen können. Ggf. können noch Hinweise zu einer Optimierung der Neuordnung gegeben werden.

Informationen im Internet | Ansprechpartner

Verfahrensleiter

Ralf Ehlert

Tel: 06252 127 – 8225

Email: ralf.ehlert@hvbg.hessen.de

Sachbearbeiterin Bodenordnung

Corinna Gawlitt

Tel: 06252 127 – 8220

Email: corinna.gawlitt@hvbg.hessen.de

The screenshot shows the website of the Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. The page is titled 'ANGEORDNETES VERFAHREN Schönnen (VF 2092)'. Below the title, it states: 'Schönnen liegt in der Mittelgebirgsregion Odenwald, drei Kilometer südlich des Hauptortes Erbach.' There is a photograph of a river flowing through a wooded area. The page also features a search bar, a 'SERVICE' section, and a 'ZUSTÄNDIGE' section with contact information for the Amt für Bodenmanagement Heppenheim.

- auf der Homepage der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (<https://hvbg.hessen.de/VF2092>)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

