

Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren

Waldflurbereinigung Lispernhausen - VF 2598

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



Vorwort

Sehr geehrte Teilnehmerinnen und Teilnehmer
der Waldflurbereinigung Lisperhausen,

aufgrund der anhaltenden Lage durch die COVID-19-Pandemie findet diese Online-Konsultation (als PDF einer PowerPoint Präsentation) anstelle des sonst üblichen Anhörungstermins statt. Die Rechtsgrundlage dafür bildet das Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG).

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 Ansprechpersonen gestellt werden.

Am Anfang dieser Präsentation werden alle wichtigen verfahrensspezifischen Informationen präsentiert. Ab Folie 35 folgen detailliertere Informationen zu den rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung. Diese sind speziell für die besonders interessierten Teilnehmenden gedacht.

Mit freundlichen Grüßen,
Ihr Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Inhalt

- Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- Auslegung
- Allgemeine Informationen zum Verfahren
- Grundsätze der Wertermittlung
- Durchführung des Wertermittlungsverfahrens
- Ergebnisse der Wertermittlung
 - Karte, Wertermittlungsrahmen, Wertkorrekturrahmen (Abschläge), Kapitalisierungsfaktor
- Beispiele zur Erläuterung
- Wie geht es weiter ?
- Zweck und Rechtsgrundlagen der Wertermittlung
- Ansprechpersonen

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.
- Dies erfolgte durch persönliche Ladung (Schreiben vom 15.06.2022)



Auslegung

Die Auslegung der Wertermittlungs-Ergebnisse erfolgt im

Forstamt Rotenburg a.d. Fulda

Konferenzraum

Friedenstraße 14

36199 Rotenburg a.d. Fulda

➤ am Mittwoch, **dem 27.07.2022**, von 10:00 bis 18:00 Uhr

Bei großer Terminnachfrage ggf. zusätzlich auch:

➤ am Donnerstag, dem 28.07.2022

- Terminvereinbarung siehe nächste Folie -

Auslegung

- Zu diesem Termin werden Mitarbeitende des Amtes für Bodenmanagement für Erläuterungen und Auskünfte zur Verfügung stehen.
- **Bitte vereinbaren Sie rechtzeitig einen Termin**, wenn Sie Fragen haben, Erläuterungen wünschen oder Einwendungen vorbringen möchten. Die Kontaktaufnahme erfolgt über

Herrn Christian Neubauer Sachbearbeiter (Bodenordnung)

Tel.: 05681-7704-2173

Mail: christian.neubauer@hvbh.hessen.de

(aufgrund einer geplanten Rufnummernumstellung ggf. auch Tel.: 0611-535-2173)

Herrn Hubertus Fisahn Verfahrensleiter

Tel.: 05681-7704-2266

Mail: hubertus.fisahn@hvbh.hessen.de

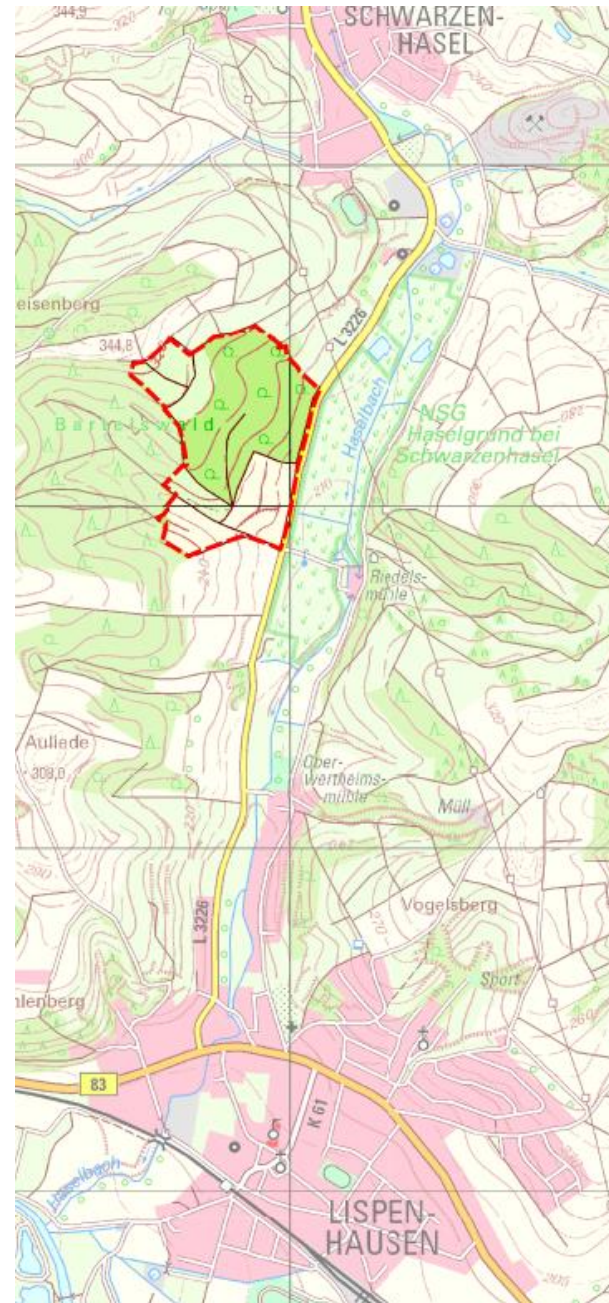
(aufgrund einer geplanten Rufnummernumstellung ggf. auch Tel.: 0611-535-2266)

Allgemeine Informationen zum Verfahren

- Übersichtskarte
- Verfahrensüberblick
- Ziel des Flurbereinigungsverfahrens

Übersichtskarte

----- Verfahrensabgrenzung



Verfahrensüberblick

- Das Verfahrensgebiet umfasst die Gewanne „In der Apothekershecke“, „Nollwiesen“, und „Vorm Kalkofen“ der Gemarkungen Lispenhausen und Schwarzenhasel
- Verfahrensart: vereinfachte Flurbereinigung nach § 86 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)
- Verfahrensgröße: 24 ha
- Anzahl der Teilnehmer (ONrn.): 25
- Anzahl der Flurstücke: 63

Ziel des Flurbereinigungsverfahrens

Die Privatwaldparzellen sind zersplittert und nicht erschlossen. Die Grenzen sind im Liegenschaftskataster mit unzureichender Qualität nachgewiesen. Eigentumsklarheit und Erschließung sind jedoch die wichtigsten Voraussetzungen, um eine Waldbewirtschaftung zu ermöglichen und das bisher untergenutzte Potenzial im Kleinprivatwald der regionalen Wertschöpfung zuzuführen.

Ziel des Flurbereinigungsverfahrens ist es, die Produktions- und Arbeitsbedingungen im Privatwald nachhaltig zu verbessern. Dazu müssen die Grundstücke in diesem Areal neu geordnet werden.

Beteiligte am Flurbereinigungsverfahren

Beteiligt am Verfahren bzw. den Maßnahmen einer Flurbereinigung sind:

1. als **Teilnehmer** die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Erbbauberechtigte der Grundstücke im Verfahrensgebiet
2. als **Nebenbeteiligte** u. a.:
 - Inhaber von Rechten an den betroffenen Grundstücken
 - betroffene Gemeinden
 - Bedarfs- und Erschließungsträger
 - Wasser- und Bodenverbände

Die Teilnehmer bilden gemeinsam die sogenannte **Teilnehmergemeinschaft** (TG), welche durch den Flurbereinigungsbeschluss als Körperschaft des öffentlichen Rechts begründet wird. Sie steht unter Aufsicht der Flurbereinigungsbehörde. Die TG wiederum hat einen aus drei Mitgliedern bestehenden **Vorstand**, der beim Wertermittlungsverfahren mitgewirkt hat.

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 Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer müssen dabei gewahrt bleiben!
- In der Flurbereinigung wird jede Grundstückseigentümerin und jeder Grundstückseigentümer mit Land von gleichem Wert abgefunden.
- 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 im Flurbereinigungsgebiet.

Grundsätze der Wertermittlung

- Grundlage für landw. Böden ist die amtliche Bodenschätzung, welche Bodenzahlen (bzw. Grünlandgrundzahlen) von 1 bis 100 abbildet.
- Spannen von Bodenzahlen werden in der Wertermittlung zu Wertklassen zusammengefasst. (z.B. Klasse 1 = Bodenzahlen 64-74)
- Alle Wertklassen und die jeweiligen Nutzungsarten des Bodens sind im **Wertermittlungsrahmen** zusammengefasst. (siehe Folie 19)
- Der Wertermittlungsrahmen landwirtschaftlicher Flächen weist Wertzahlen aus, die als Verhältniszahlen die Unterschiede im Reinertrag bei gemeinüblicher und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zum Ausdruck bringen sollen.
- Für forstwirtschaftliche Flächen wurde ein Wertgutachten eines öffentlich bestellten und vom RP Kassel vereidigten Sachverständigen für Forstwirtschaft angefertigt.
- Jeder Wertklasse ist eine Wertverhältniszahl (WVZ) zugordnet. Sie ist in Werteinheiten pro Quadratmeter [WE/m²] angegeben. (siehe Folie 19)

Durchführung des Wertermittlungsverfahrens

- Einleitung der Wertermittlung im Rahmen einer TG-Vorstandssitzung mit den Wertermittlungseinleitungsterminen

Landwirtschaftlicher Teil (27.07.2021)

Zweck: Vorstellung der Bodenschätzungsergebnisse, Erörterung aller wertermittlungsrelevanten Aspekte der Flurbereinigung

Forstwirtschaftlicher Teil (13.04.2021)

Zweck: Vorstellung der Bewertungsmethode und deren Grundlagen für forstwirtschaftliche Flächen und Beauftragung des Waldwertgutachtens

Wertermittlungsschlussstermin im Rahmen einer TG-Vorstandssitzung am 01.03.2022

Zweck: Erläuterung der Gutachtenerstellung forstwirtschaftlicher Flächen, Resumee´ des landwirtschaftlichen Wertkorrekturrahmens sowie des Gesamt-Wertermittlungsrahmens

- Durchführung von örtlichen Nachschätzungsarbeiten einzelner forstlicher Bereichen am 01.03.2022 mit Aufstellung des endgültigen Wertermittlungsrahmens

Durchführung des Wertermittlungsverfahrens

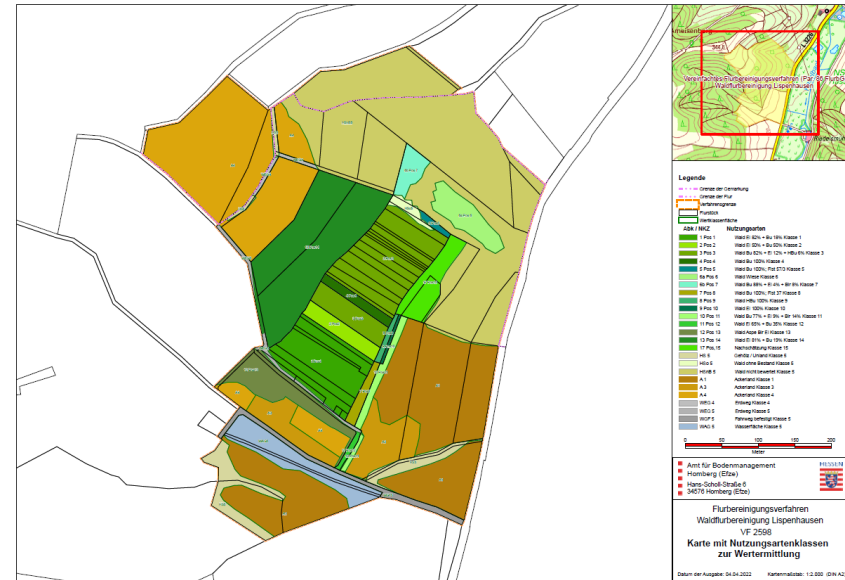
Am Ende wurden folgende Festlegungen getroffen:

- Die Ergebnisse der amtlichen Bodenschätzung werden mit den Grundzahlen übernommen, wobei im Benehmen mit dem TG-Vorstand auf das Verfahrensgebiet bezogene Zu- und Abschläge angebracht werden.
- Die Ergebnisse des forstwirtschaftlichen Gutachtens werden übernommen.
- Wertermittlungsrahmen
- Wertkorrekturrahmen mit Zu- und Abschlägen
- vorläufiger Kapitalisierungsfaktor

Ergebnisse der Wertermittlung - Wertermittlungskarte

Ergebnisse der Wertermittlung

Die Wertermittlungskarte können
Sie unter
www.hvbg.hessen.de/VF2598
einsehen



Ergebnisse der Wertermittlung - Wertermittlungsrahmen

Wertermittlungsrahmen landwirtschaftlicher und sonstiger Flächen

Nutzungsart	Abkürzung	Wertverhältniszahl WVZ - Werteinheiten je m ² in den einzelnen Klassen				
		(Grundzahlen der amtlichen Bodenschätzung)				
		1	2	3	4	5
Ackerland	A	1,90	1,70	1,50	1,30	1,15
		(74-64)	(63-53)	(52-42)	(41-31)	(>31)
Grünland	GR	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65
		(74-64)	(63-53)	(52-42)	(41-31)	(>31)
Weg (Erdweg)	WEG	1,70	1,50	1,30	1,15	0,10
Fahrweg (befestigt)	WGF					0,10
Wasserfläche	WAG					0,10
Gehölz	HS					0,10

Ergebnisse der Wertermittlung - Wertkorrekturrahmen

- Abschläge werden an den Wertklassen z.B. wegen vorhandener Hängigkeit oder Wald- und Gehölzeinflüssen durch Aufwuchs in verschiedenen Himmelsrichtungen angebracht.
- Die Wertkorrekturflächen sind in den Wertermittlungskarten als grün gestrichelte Linie zu erkennen, beschriftet mit der jeweiligen Korrekturbezeichnung dem Faktor und der Korrekturereinheit. Bsp.: „Waldschatten -10%“

- Den vollständigen **Wertkorrekturrahmen**
finden Sie auf der folgenden Folie -

Ergebnisse der Wertermittlung - Wertkorrekturrahmen

Folgende Wertkorrekturen werden angebracht:

Wertkorrektur- bezeichnung	Abschläge (in den WE)	Eigenschaften
Hängigkeit	-10%	≥ 15 % Neigung
Wald- und Gehölzeinfluss	-10%	Wald im <u>Norden, Osten oder Westen</u> 10m Randstreifenbreite
Wald- und Gehölzeinfluss	-15%	Wald im <u>Süden</u> 30m Randstreifenbreite
Wald- und Gehölzeinfluss	-15%	Wald im Südosten / Südwesten 20m Randstreifenbreite

Ergebnisse der Wertermittlung - Wertermittlungsrahmen

Forstwirtschaftliche Flächen

Nutzungsart	Abk.	Wertverhältniszahlen je Quadratmeter																	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Wald EI 82% + BU 18%	1 Pos	2,91																	
Wald EI 50% + BU 50%	2 Pos		2,03																
Wald BU 82% + EI 12% + HBU 6%	3 Pos			1,77															
Wald BU 100%	4 Pos				0,72														
Wald BU 100% FI 57/3	5 Pos					2,64													
Wald Wiese	6a Pos						0,53												
Wald BU 88% + EI 4% + BIR 8%	6b Pos							2,01											
Wald BU 100% FI 37	7 Pos								2,17										
Wald HBU 100%	8 Pos									0,99									
Wald EI 100%	9 Pos										2,01								
Wald BU 77% + EI 9% + BIR 14%	10 Pos											1,31							
Wald EI 65% + BU 35%	11 Pos												1,82						
Wald ASPE BIR EI	12 Pos													0,66					
Wald EI 81% + BU 19%	13 Pos														3,12				
Wald FI 84/2,70/2 87/2, 88/2	14 Pos															0,16			
Wald FI 84/2,70/2 87/2, 88/2	15 Pos																0,32		
Wald FI 83/2	16 Pos																	0,40	
Wald FI 41 + 42 tlw	17 Pos																		2,67
Wald ohne Bestand	Hso					0,40													
Wald nicht bewertet	HSnB					0,40													

Die Positionen 14 – 16 des Waldwertgutachtens beziehen sich auf Nutzungseinschränkungen bzw. abweichende Bodenbonitäten, die als Korrekturen in der Wertermittlung berücksichtigt werden.

Ergebnisse der Wertermittlung - Kapitalisierungsfaktor

- Zweck der Wertermittlung ist es, dass jede Teilnehmerin und jeder Teilnehmer nach der Neuzuteilung mit Land von gleichem Wert abgefunden werden kann.
- Der Wert der eingebrachten Grundstücke wird in Werteinheiten berechnet und kann so mit allen Grundstücken im Verfahrensgebiet verglichen werden.
Der **Kapitalisierungsfaktor** dient einzig als Umrechnungsfaktor der Werteinheiten in einen monetären Wert und ist hier vorläufig festgelegt mit **1,00 EURO pro Werteinheit**.
- Multipliziert man also den Wert eines Grundstücks (in Werteinheiten) mit dem Kapitalisierungsfaktor ergibt sich dessen monetärer Wert in Euro. Dies ist nötig bei Bemessung von Geldabfindungen und Geldausgleichen.

Beispiel: Nachweis des Alten Bestandes

Vorbemerkung:

- Auf der nächsten Folie folgt ein Beispiel des Nachweises über den Alten Bestand, welcher für jede Teilnehmerin und jeden Teilnehmer der Flurbereinigung aufgestellt wird und im persönlichen Anschreiben zugesandt wurde.
- In die Wertermittlung fließt die tatsächlich vorgefundene Nutzung ein.
- So fließen z.B. über die Jahre entstandene Verbuschungen oder örtlich verlagerte Wege in die Wertermittlung mit ein.

Beispiel: Nachweis des Alten Bestandes

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

Nachweis des Alten Bestandes - Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer:
Seite:
Datum der Ausgabe:

Verfahrensnummer: 2598

Verfahrensname: Waldflurbereinigung Lisperhausen

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m ²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/-faktor
Lisperhausen	1	47	5.312	HS	5	0,1	2.023	202,30		
Lubental				A	1	1,9	657	1.248,30		
				A	1	1,9	1.915	3.638,50		
								-545,78	Waldschatten	-15 %
				A	1	1,9	18	34,20		
								-5,13	Waldschatten	-15 %
								-3,42	Waldschatten	-10 %
				A	1	1,9	699	1.328,10		
								-132,81	Waldschatten	-10 %

Angaben zum Flurstück

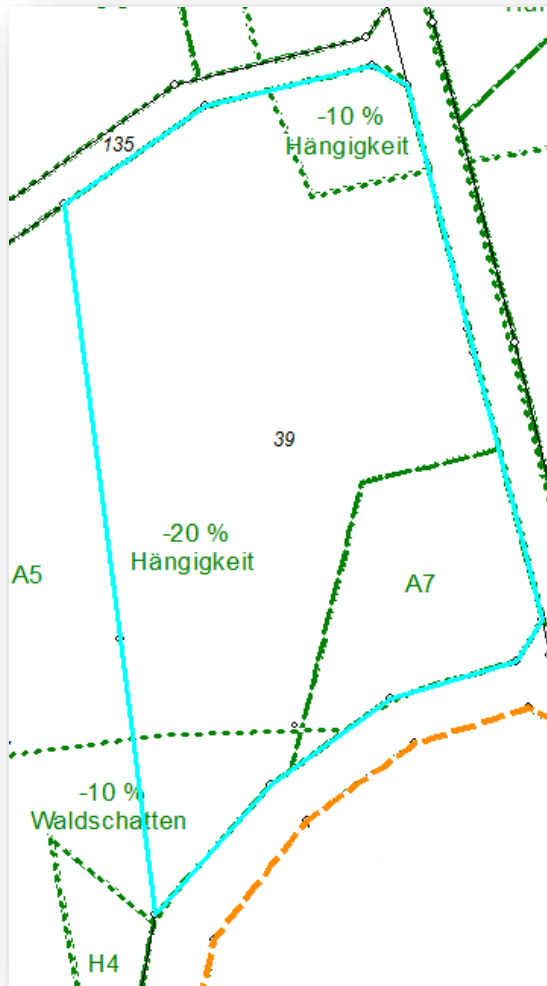
Teilflächen je Wertklasse

ggf. Wertkorrekturen

Dieses Beispiel soll Ihnen erläutern, welche Angaben Sie auf Ihrem persönlichen Nachweis des Alten Bestandes finden.

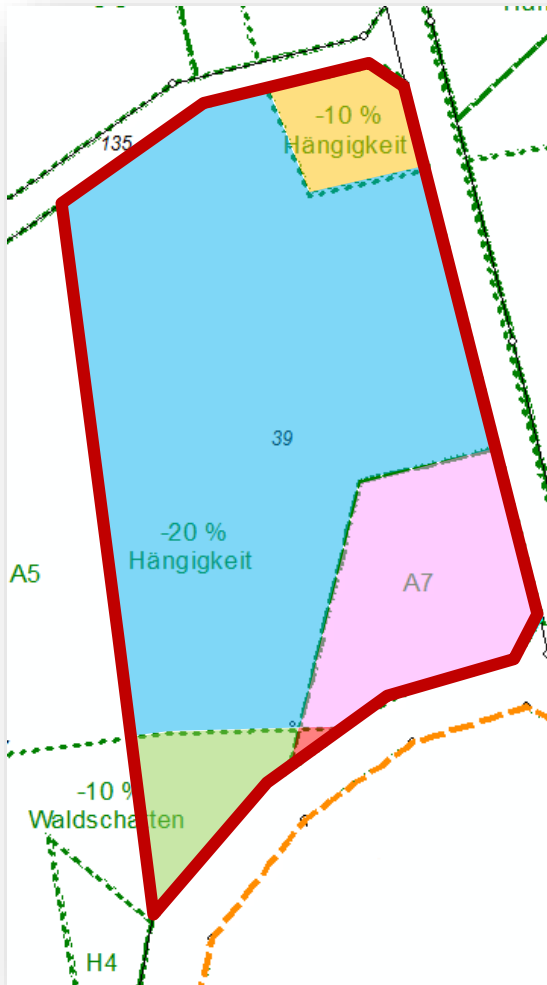
Was diese Angaben bedeuten und ein Rechenbeispiel dazu finden Sie auf den folgenden beiden Folien.

Beispiel einer Wertermittlungskarte



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

Beispiel einer Wertberechnung (Flurstück 39)



Fläche F = 7850 m²

F in Klasse 5 = 5542 m²

mit 20% Abschlag wegen Hängigkeit

F in Klasse 5 = 517 m²

mit 20% Abschlag wegen Hängigkeit und 10% Abschlag wegen Waldschatten

F in Klasse 5 = 434 m²

mit 10% Abschlag wegen Hängigkeit

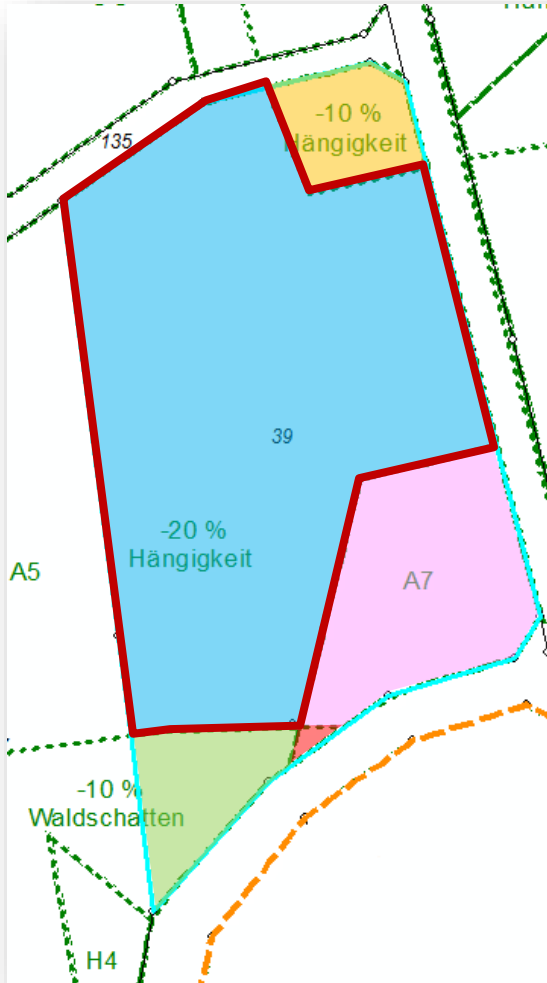
F in Klasse 7 = 1328 m²

mit 20% Abschlag wegen Hängigkeit

F in Klasse 5 = 517 m²

mit 20% Abschlag wegen Hängigkeit und 10% Abschlag wegen Waldschatten

Beispiel einer Wertberechnung (Flurstück 39)



Fläche F = 7850 m²

F in Klasse 5 = 5542 m²
mit 20% Abschlag wegen Hängigkeit

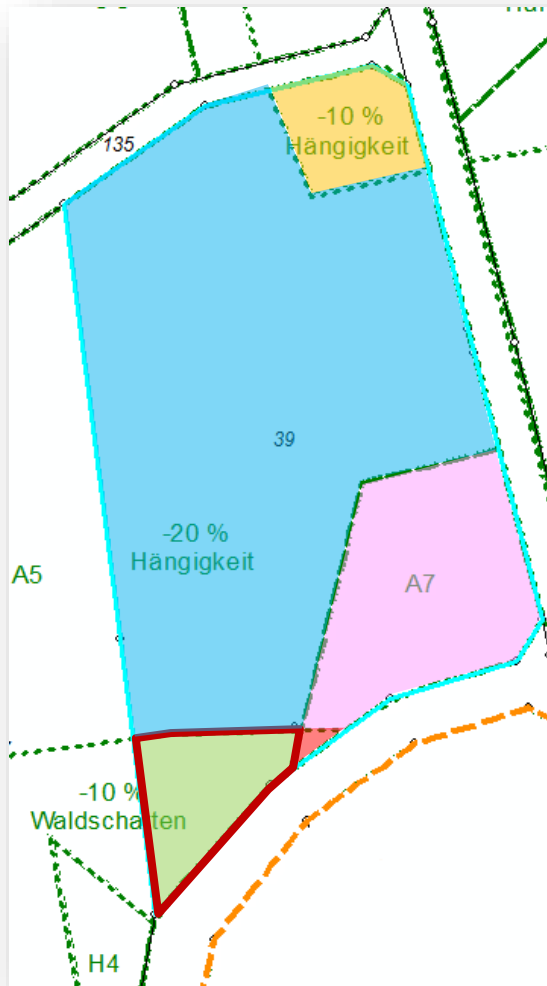
F in Klasse 5 = 517 m²
mit 20% Abschlag wegen Hängigkeit und 10% Abschlag wegen Waldschatten

F in Klasse 5 = 434 m²
mit 10% Abschlag wegen Hängigkeit

F in Klasse 7 = 1328 m²
mit 20% Abschlag wegen Hängigkeit

F in Klasse 5 = 517 m²
mit 20% Abschlag wegen Hängigkeit und 10% Abschlag wegen Waldschatten

Beispiel einer Wertberechnung (Flurstück 39)



Fläche F = 7850 m²

F in Klasse 5 = 5542 m²

mit 20% Abschlag wegen Hängigkeit

F in Klasse 5 = 517 m²

mit 20% Abschlag wegen Hängigkeit und 10% Abschlag wegen Waldschatten

F in Klasse 5 = 434 m²

mit 10% Abschlag wegen Hängigkeit

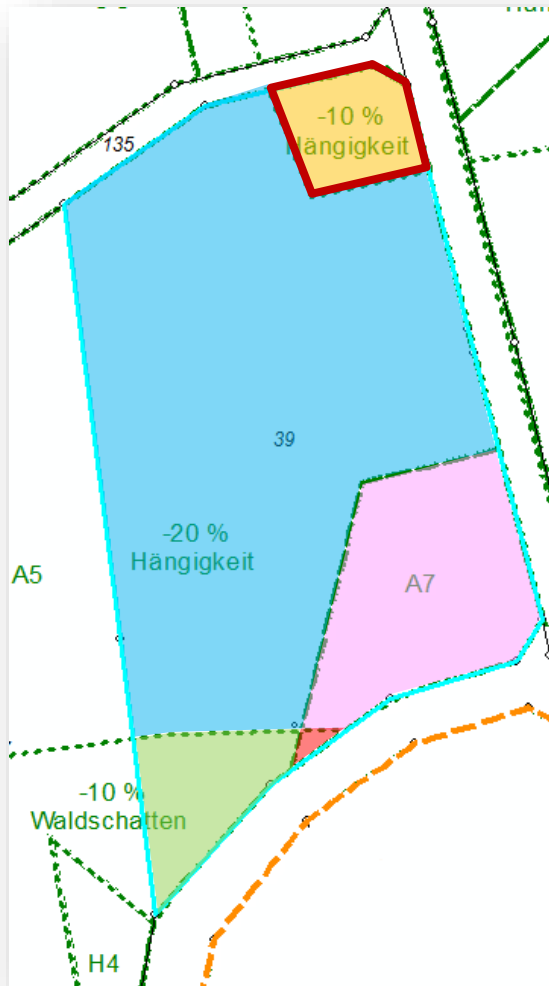
F in Klasse 7 = 1328 m²

mit 20% Abschlag wegen Hängigkeit

F in Klasse 5 = 517 m²

mit 20% Abschlag wegen Hängigkeit und 10% Abschlag wegen Waldschatten

Beispiel einer Wertberechnung (Flurstück 39)



Fläche F = 7850 m²

F in Klasse 5 = 5542 m²

mit 20% Abschlag wegen Hängigkeit

F in Klasse 5 = 517 m²

mit 20% Abschlag wegen Hängigkeit und 10% Abschlag wegen Waldschatten

F in Klasse 5 = 434 m²

mit 10% Abschlag wegen Hängigkeit

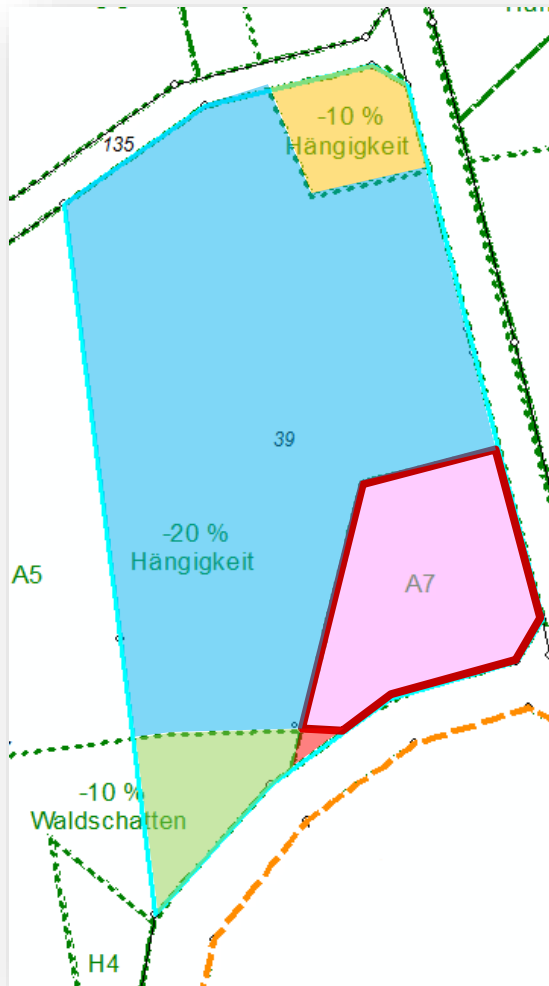
F in Klasse 7 = 1328 m²

mit 20% Abschlag wegen Hängigkeit

F in Klasse 5 = 517 m²

mit 20% Abschlag wegen Hängigkeit und 10% Abschlag wegen Waldschatten

Beispiel einer Wertberechnung (Flurstück 39)



Fläche F = 7850 m²

F in Klasse 5 = 5542 m²

mit 20% Abschlag wegen Hängigkeit

F in Klasse 5 = 517 m²

mit 20% Abschlag wegen Hängigkeit und 10% Abschlag wegen Waldschatten

F in Klasse 5 = 434 m²

mit 10% Abschlag wegen Hängigkeit

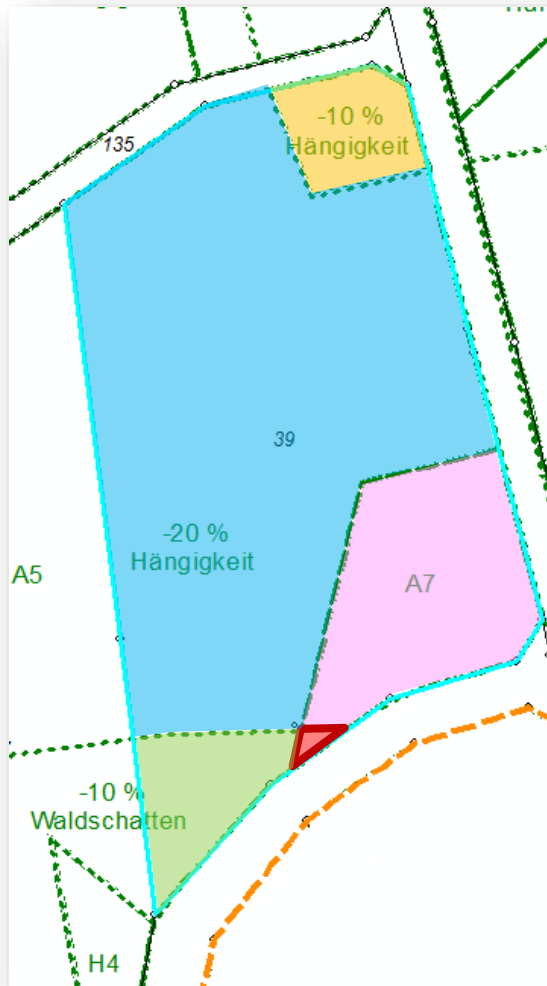
F in Klasse 7 = 1328 m²

mit 20% Abschlag wegen Hängigkeit

F in Klasse 5 = 517 m²

mit 20% Abschlag wegen Hängigkeit und 10% Abschlag wegen Waldschatten

Beispiel einer Wertberechnung (Flurstück 39)



Fläche F = 7850 m²

F in Klasse 5 = 5542 m²

mit 20% Abschlag wegen Hängigkeit

F in Klasse 5 = 517 m²

mit 20% Abschlag wegen Hängigkeit und 10% Abschlag wegen Waldschatten

F in Klasse 5 = 434 m²

mit 10% Abschlag wegen Hängigkeit

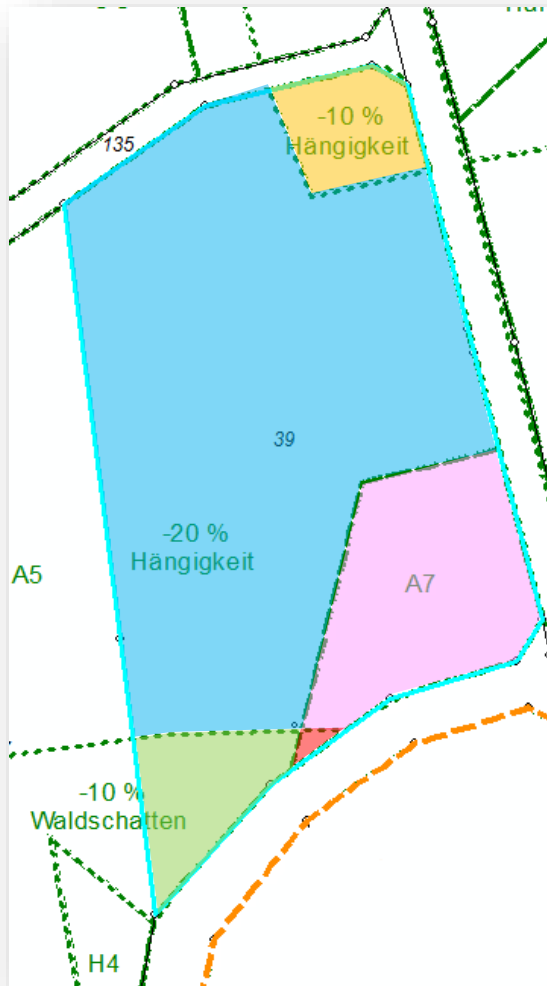
F in Klasse 7 = 1328 m²

mit 20% Abschlag wegen Hängigkeit

F in Klasse 5 = 517 m²

mit 20% Abschlag wegen Hängigkeit und 10% Abschlag wegen Waldschatten

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 [m ²]	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 einer Teilfläche:

Fläche der Wertklasse in m² x Wertverhältniszahl = Werteinheiten

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

Wie geht es weiter ?

Bekanntgabe und Feststellung der WE-Ergebnisse nach § 32 FlurbG

- Anstelle des Anhörungstermins findet diese Online-Konsultation ab dem 27.06.2022 statt. Die Konsultation ist bis zur 30. Kalenderwoche online einsehbar.
- Die Auslegung erfolgt am 27.07.2022. (siehe Folie 5)
- Einwendungen gegen Wertermittlungs-Ergebnisse können im Auslegungstermin persönlich zur Niederschrift vorgetragen oder schriftlich an das AfB Homberg (Efze) gerichtet werden. (siehe Folie 50)
- Anschließend erfolgt eine Überprüfung der ggf. vorgetragenen Einwendungen.
- Die Feststellung der Wertermittlungs-Ergebnisse (Verwaltungsakt) erfolgt danach durch eine Öffentliche Bekanntmachung, voraussichtlich im August diesen Jahres.
- Der Verwaltungsakt ist mit Rechtsbehelfsbelehrung versehen.

Wie geht es weiter ?

- **Abfindungswunschtermine nach § 57 FlurbG**
 - Der Beginn ist noch in 2022 vorgesehen.
Vor der Neuzuteilung werden Sie als Teilnehmerin bzw. Teilnehmer über Ihre Wünsche zur Lage ihrer neuen Grundstücke angehört.
- **Wegebau (geplant 2023)**
- **Abfindungsvereinbarungsverhandlungen**
 - Nachdem alle Wünsche ausgewertet und ein Abfindungsentwurf erstellt wurde, kann danach im Rahmen einer weiteren Gesprächsrunde die Abfindung - möglichst im Einvernehmen - verbindlich festgelegt werden.
- **Vorläufige Besitzeinweisung nach § 65 FlurbG**
 - Nach Abschluss der Abfindungsverhandlungen erfolgt mit zugehörigen Überleitungsbestimmungen die vorläufige Einweisung in den Besitz und die Nutzung der neuen Grundstücke.

Rechtsgrundlagen zur Wertermittlung nach dem

§ Flurbereinigungsgesetz § (FlurbG)



**nochmals
näher ausgeführt...**

Rechtsgrundlagen - Vorbemerkungen

- In den §§ 27 – 33 FlurbG wird die Wertermittlung als eigener Abschnitt des gestuften Verfahrens 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)

Zu § 27: Zweck und Umfang

- 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)

Zu § 27: Maßstab, Methode und Zeitpunkt

- 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)

Zu § 28: Nutzwert

- 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)

Zu § 28: Wie ergibt sich der Nutzungswert?

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) wie z. B.
 - 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.

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.

Zu § 30: Hintergrund

- § 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 Teilnehmergeinschaft 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)

Zu § 31: Hintergrund

- 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 5)
- Die Ergebnisse der Wertermittlung müssen in einem Anhörungstermin erläutert werden. Der Anhörungstermin findet - Corona bedingt - in Form dieser Online-Konsultation statt.
- Jede und jeder Beteiligte kann Einwendungen bis zur Bekanntgabe der Feststellung schriftlich oder mündlich vorbringen. Beachten Sie, dass dies keinen förmlichen Rechtsbehelf darstellt, sondern es sich zunächst um Anregungen zur Änderung der Wertermittlung handelt.
- Die Flurbereinigungsbehörde schließt die Wertermittlung durch die Feststellung der Ergebnisse als Verwaltungsakt ab.

Ihre Ansprechpersonen

Christian Neubauer

Sachbearbeiter Bodenordnung

Tel.: 05681/7704-2173

(aufgrund einer geplanten Rufnummernumstellung ggf. auch Tel.: 0611-535-2173)

E-Mail: christian.neubauer@hvbg.hessen.de

Hubertus Fisahn

Verfahrensleiter

Tel.: 05681/7704-2266

(aufgrund einer geplanten Rufnummernumstellung ggf. auch Tel.: 0611-535-2266)

E-Mail: Hubertus.Fisahn@hvbg.hessen.de

Flurbereinigungsbehörde:

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Scholl-Straße 6

34576 Homberg (Efze)