

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)
- Flurbereinigungsbehörde -



Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren
Hohenroda Ulstersack - VF 2625

Online-Konsultation

**zur Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung
und zur Anhörung der Beteiligten nach § 32
Flurbereinigungsgesetz**



Vorwort

Sehr geehrte Teilnehmerinnen und Teilnehmer
der Flurbereinigung Hohenroda Ulstersack,

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 51 erwähnten Ansprechpersonen gestellt werden.

Am Anfang dieser Präsentation werden alle wichtigen verfahrensspezifischen Informationen präsentiert. Ab Folie 36 folgen detailliertere Informationen zu den rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung. Diese sind speziell für die besonders interessierten Teilnehmenden gedacht.

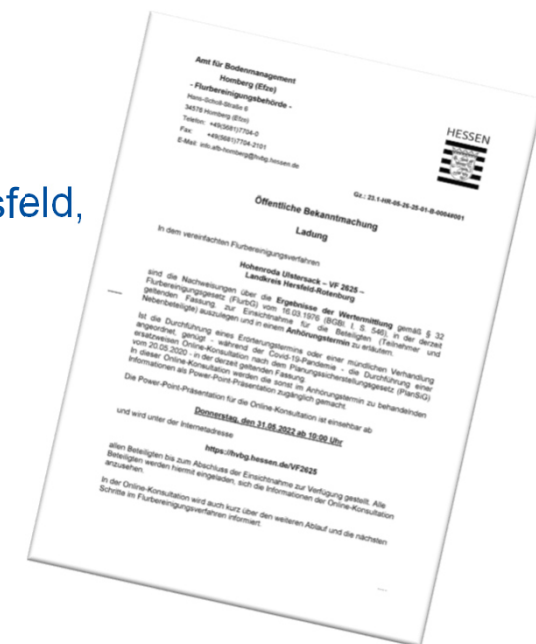
Mit freundlichen Grüßen,
Ihr Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Inhalt

- Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- Auslegung
- Allgemeine Informationen zum Verfahren
- Grundsätze der Wertermittlung
- Beteiligte am Flurbereinigungsverfahren
- Zweck, Grundsätze und Durchführung des Wertermittlungsverfahrens
- Ergebnisse der Wertermittlung
 - Karte, Wertermittlungsrahmen, Wertkorrekturrahmen (Abschläge), Kapitalisierungsfaktor
- Beispiele zur Erläuterung
- Wie geht es weiter ?
- 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 (eine Woche vorher ortsüblich bekanntzumachen).
- Dies erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung in den betroffenen Städten und Gemeinden:
 - ✓ Gemeinde Buttlar, Gemeinde Eiterfeld, Gemeinde Friedewald, Gemeinde Hohenroda, Marktgemeinde Philippsthal, Gemeinde Schenklengsfeld, Gemeinde Unterbreizbach
- zusätzlich durch persönliche Ladung (Schreiben vom 08. Juni 2022)



Auslegung

Die Auslegung der Wertermittlungs-Ergebnisse erfolgt im

Bürgerhaus Oberbreitzbach

Baumgarten 3

36284 Hohenroda-Oberbreitzbach

➤ am Mittwoch, **den 13.07.2022**, von 10:00 bis 18:00 Uhr

Bei großer Terminnachfrage ggf. zusätzlich auch am:

➤ am Donnerstag, den 14.07.2022

- 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

Frau Marianne Kaiser Sachbearbeiterin (Bodenordnung)

Tel.: 05681-7704-2265

Mail: marianne.kaiser@hvbg.hessen.de

(aufgrund einer geplanten Rufnummernumstellung ggf. auch Tel.: 0611-535-2265)

Herr Hubertus Fisahn Verfahrensleiter

Tel.: 05681-7704-2266

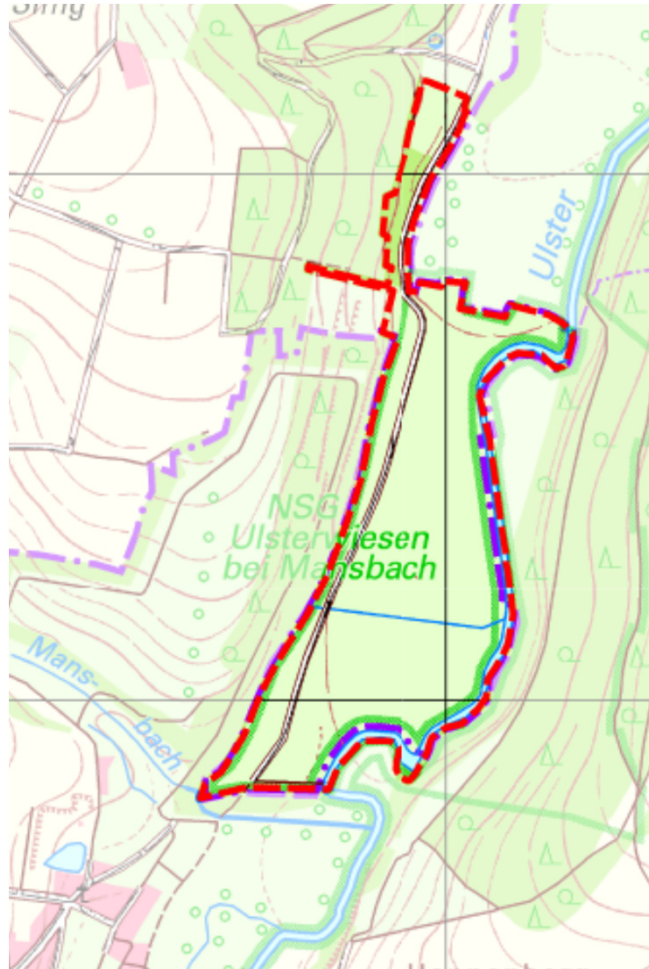
Mail: hubertus.fisahn@hvbg.hessen.de

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

Allgemeine Informationen zum Verfahren

- Übersichtskarte
- Verfahrensüberblick
- Ziel des Flurbereinigungsverfahrens

Übersichtskarte



----- Verfahrensgrenzung

Verfahrensüberblick

- Das Verfahrensgebiet umfasst grob die Ulsterwiesen der Gemarkung Hohenroda Mansbach.
- Verfahrensart: Vereinfachte Flurbereinigung nach § 86 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)
- Verfahrensgröße: 35 ha
- Anzahl der Teilnehmer (ONrn.): 20
- Anzahl der Flurstücke: 72

Ziel des Flurbereinigungsverfahrens 1/2

- Seit Anfang der 1990er Jahre wird angestrebt, der Ulster, als Nebenfluss der Werra, im gesamten Verlauf mehr natürliche Dynamik zu ermöglichen und eine naturnahe Entwicklung zuzulassen.
- Ziel des Flurbereinigungsverfahrens ist es, im Areal des Ulstersacks weitgehend flussparallel einen Uferrandstreifen auszuweisen, der es in der Folge ermöglicht, die vorgenannten Entwicklungsziele zu erreichen und ggf. weitere Gewässerrevitalisierungsmaßnahmen an der Ulster durchzuführen. Auch das dort einmündende Gewässer kann in die Flächenbereitstellung mit einbezogen werden. Eine Veranlassung für das Verfahren rührt aus einer bisher ausgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsverpflichtung eines Gewerbebetriebes, der dafür eine Grünlandfläche im Ulstersack erworben hat.

Ziel des Flurbereinigungsverfahrens 2/2

- Um konkurrierende Nutzungsansprüche zwischen Landwirtschaft, Naturschutz und Wasserwirtschaft zu entflechten, soll die bestehende Kompensationsverpflichtung dahingehend geändert werden, dass sie durch das Bodenordnungsverfahren in den Uferbereich der Ulster verlagert werden kann.
- Weiterer Neuordnungsbedarf ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Erschließung des Verfahrensgebietes zu gewährleisten. Da der vorhandene Wirtschaftsweg (zugleich Ulster-Radweg) überwiegend und abschnittsweise im Privateigentum der jeweiligen Anrainer steht, soll die weitere Nutzung rechtlich sichergestellt und die Unterhaltungsverpflichtung eindeutig geregelt werden. Dazu ist es vorgesehen, den Weg auf ganzer Länge in gemeindliches Eigentum zu überführen.

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)
(Trägt in diesem Fall die Obere Naturschutzbehörde)
- 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 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 = Grundzahlen 51-57)
- Alle Wertklassen und die jeweiligen Nutzungsarten des Bodens sind in einem **Wertermittlungsrahmen** zusammengefasst. (siehe Folie 18)
- Der Wertermittlungsrahmen weist Wertzahlen aus, die als Verhältniszahlen die Unterschiede im Reinertrag bei gemeinüblicher und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zum Ausdruck bringen sollen
- Jeder Wertklasse ist eine Wertverhältniszahl (WVZ) zugordnet. Sie ist in Werteinheiten pro Hektar [WE/ha] angegeben. (siehe Folie 19)

Durchführung des Wertermittlungsverfahrens

- Einleitung der Wertermittlung im Rahmen einer TG-Vorstandssitzung mit dem Wertermittlungseinleitungstermin am 30.06.2021

Zweck:

Vorstellung der amtlichen Bodenschätzungsergebnisse für das Gebiet des Flurbereinigungsverfahrens und Aufstellung eines vorläufigen Wertermittlungsrahmens

- Wertermittlungsschlussstermin im Rahmen einer TG-Vorstandssitzung am 30.11.2021

Zweck:

Abschließende Überprüfung der Anwendbarkeit des Wertermittlungsrahmens auf alle vorkommenden Nutzungsarten und mögliche Wertkorrekturen

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.
- Wertermittlungsrahmen
- Wertkorrekturrahmen mit Zu- und Abschlägen
- vorläufiger Kapitalisierungsfaktor

Ergebnisse der Wertermittlung - Wertermittlungskarte

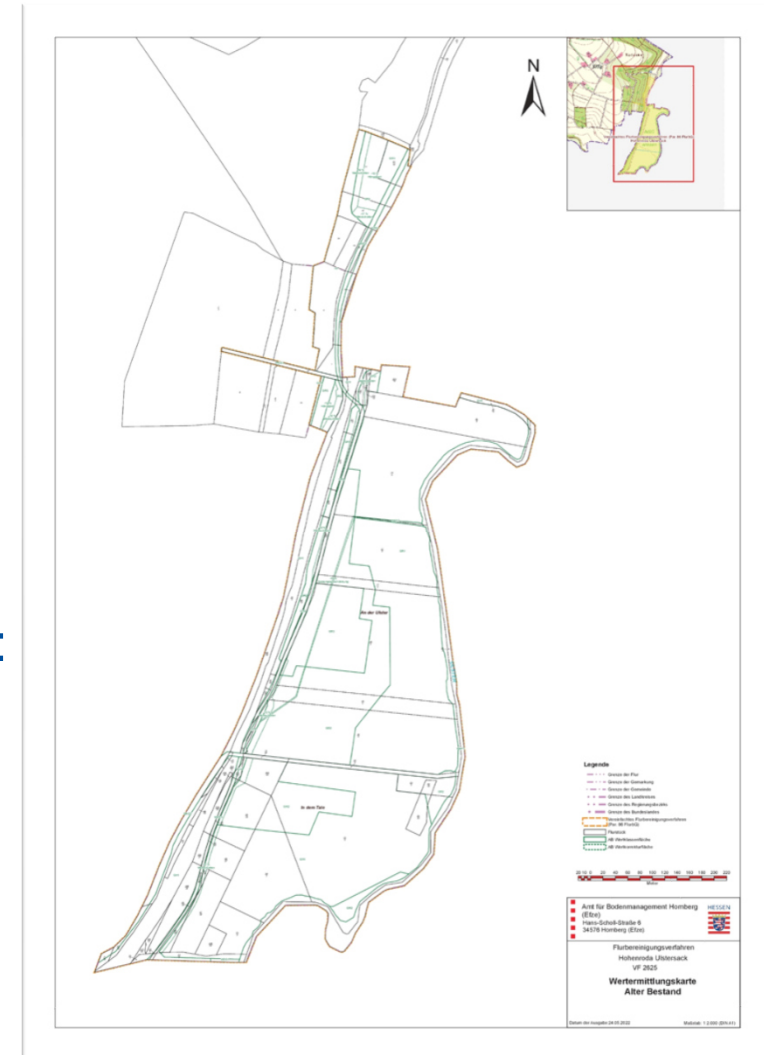
Verfahrensgebiet

Hohenroda Ulstersack

VF 2625

Die **Wertermittlungskarte** ist
unter dem nachfolgenden Link zu finden:

<https://hvbgb.hessen.de/VF2625>



Ergebnisse der Wertermittlung - Wertermittlungsrahmen

Nutzungsart	Abkürzung	Wertverhältniszahl (WVZ - Werteinheiten je ha) in den einzelnen Klassen (Grundzahlen der amtlichen Bodenschätzung)		
		1	2	3
		Grünland	GR	105 (57-51)
Grünland Sondergebiet (Bewirtschaftung beeinträchtigt)	GRS1	67	-	-
Wald (ohne Holzbestand)	H	40	-	-
Gehölz	GH	20	-	-
Weg (Erdweg)* ¹	WEG	95	85	40
Fahrweg (befestigt)	WGF	-	-	40
Fluss	WAF	-	-	5
Graben	WAG	-	-	5

*1 Weg (Erdweg): Klasse 1-2 = Erdweg; Klasse 3 = Weg mit Gehölzbestand in Waldanschlusslage

Ergebnisse der Wertermittlung - Wertkorrekturrahmen

- An den Wertflächen werden Abschläge (z.B. wegen Wald- und Gehölzeinfluss, Hängigkeit und topographisch bedingte Nutzungseinschränkungen) in Form von Wertkorrekturflächen angebracht.
- Die Wertkorrekturflächen sind in den Wertermittlungskarten als grün gestrichelte Linie zu erkennen, beschriftet mit der jeweiligen Korrekturbezeichnung dem Faktor und der Korrekturereinheit. Bsp.: „Hängigkeit -10%“

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

Ergebnisse der Wertermittlung - Wertkorrekturrahmen

Folgende Wertkorrekturen werden angebracht:

Wertkorrekturmerkmal	Wertkorrektur	Eigenschaften
Hängigkeit	-10%	≥ 18 % Neigung
Nutzungseinschränkung	-10%	Grabenmulde (flach)
Wald- und Gehölzeinfluss	-10%	Wald im <u>Westen/Osten</u> 10m Randstreifenbreite
Wald- und Gehölzeinfluss	-17%	Wald im <u>Süden</u> 30m Randstreifenbreite

Leitungen sind im Verfahrensgebiet nicht vorhanden.

Ergebnisse der Wertermittlung - Kapitalisierungsfaktor

- Hauptzweck 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 **100,00 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 zum jetzigen Zeitpunkt tatsächlich vorgefundene Nutzung 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: 2625

Verfahrensname: Hohenroda Ulstersack

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m ²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/-faktor
Mansbach In dem Tale	13	99/26	6.055	GR	1	105	1.586	16,65		
				GR	1	105	101	1,06		
								-0,11	Waldschatten	-10 %
				GR	2	95	3.838	36,46		
				GR	2	95	406	3,86		
								-0,39	Waldschatten	-10 %
				GH	1	20	25	0,05		
				WGF	3	40	99	0,40		
				Summe:			6.055		57,99	

Angaben zum Flurstück

Teilflächen je Nutzungsart
und 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 Folien.

Beispiel: Wertermittlungskarte (Auszug)



- Die Wertermittlungskarte stellt die Ergebnisse der Wertermittlung graphisch dar.
- Wertklassen** sind mit einer grünen durchgezogenen Linie dargestellt. (z.B. GR1 und GR2)
- Wertkorrekturflächen** sind mit einer grünen kurz gestrichelten Linie dargestellt.
- Das Beispielflurstück Nr. 99/26 ist mit einer **roten** Linie hervorgehoben. Es beinhaltet die verschiedenen Teilflächen mit Wertkorrekturen, die im Folgenden erläutert werden.

Beispiel einer Wertberechnung (Flurstück 99/26)



Fläche F = 6055 m²

F in Grünland Klasse 1 = 1586 m²

F in Grünland Klasse 1 = 101 m²
mit 10% Abschlag wegen Waldschatten

F in Grünland Klasse 2 = 3838 m²

F in Grünland Klasse 2 = 406 m²
mit 10% Abschlag wegen Waldschatten

F in Gehölz Klasse 1 = 25 m²

F in WGF Klasse 3 = 99 m²

Beispiel einer Wertberechnung (Flurstück 99/26)



Fläche F = 6055 m²

F in Grünland Klasse 1 = 1586 m²

F in Grünland Klasse 1 = 101 m²
mit 10% Abschlag wegen Waldschatten

F in Grünland Klasse 2 = 3838 m²

F in Grünland Klasse 2 = 406 m²
mit 10% Abschlag wegen Waldschatten

F in Gehölz Klasse 1 = 25 m²

F in WGF Klasse 3 = 99 m²

Beispiel einer Wertberechnung (Flurstück 99/26)



Fläche F = 6055 m²

F in Grünland Klasse 1 = 1586 m²

F in Grünland Klasse 1 = 101 m²
mit 10% Abschlag wegen Wäldschatten

F in Grünland Klasse 2 = 3838 m²

F in Grünland Klasse 2 = 406 m²
mit 10% Abschlag wegen Wäldschatten

F in Gehölz Klasse 1 = 25 m²

F in WGF Klasse 3 = 99 m²

Beispiel einer Wertberechnung (Flurstück 99/26)



Fläche F = 6055 m²

F in Grünland Klasse 1 = 1586 m²

F in Grünland Klasse 1 = 101 m²
mit 10% Abschlag wegen Waldschatten

F in Grünland Klasse 2 = 3838 m²

F in Grünland Klasse 2 = 406 m²
mit 10% Abschlag wegen Waldschatten

F in Gehölz Klasse 1 = 25 m²

F in WGF Klasse 3 = 99 m²

Beispiel einer Wertberechnung (Flurstück 99/26)



Fläche F = 6055 m²

F in Grünland Klasse 1 = 1586 m²

F in Grünland Klasse 1 = 101 m²
mit 10% Abschlag wegen Waldschatten

F in Grünland Klasse 2 = 3838 m²

F in Grünland Klasse 2 = 406 m²
mit 10% Abschlag wegen Waldschatten

F in Gehölz Klasse 1 = 25 m²

F in WGF Klasse 3 = 99 m²

Beispiel einer Wertberechnung (Flurstück 99/26)



Fläche F = 6055 m²

F in Grünland Klasse 1 = 1586 m²

F in Grünland Klasse 1 = 101 m²
mit 10% Abschlag wegen Waldschatten

F in Grünland Klasse 2 = 3838 m²

F in Grünland Klasse 2 = 406 m²
mit 10% Abschlag wegen Waldschatten

F in Gehölz Klasse 1 = 25 m²

F in WGF Klasse 3 = 99 m²

Beispiel einer Wertberechnung (Flurstück 99/26)



Fläche F = 6055 m²

F in Grünland Klasse 1 = 1586 m²

F in Grünland Klasse 1 = 101 m²
mit 10% Abschlag wegen Walschatten

F in Grünland Klasse 2 = 3838 m²

F in Grünland Klasse 2 = 406 m²
mit 10% Abschlag wegen Walschatten

F in Gehölz Klasse 1 = 25 m²

F in WGF Klasse 3 = 99 m²

Beispiel einer Wertberechnung (Flurstück 99/26)



Nachweis des Alten Bestandes - Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Seite:
Datum der Ausgabe:

Nutz.-art	Wert-klasse	Wertver-hältniszahl	Fläche [m²]	Wert [WE]	Wertkorrektur-merkmal	Wertkorrektur/-faktor
GR	1	105	1.586	16,65		
GR	1	105	101	1,06		
GR	2	95	3.838	36,46	Waldschatten	-10 %
GR	2	95	406	3,86	Waldschatten	-10 %
GH	1	20	25	0,05		
WGF	3	40	99	0,40		
Summe:			6.055	57,99		

Formel für die Wertberechnung:

Fläche der Wertklasse in ha x Wertverhältniszahl = **Werteinheiten**

$$0,1586 \times 105 = 16,65 \text{ WE}$$

$$0,0101 \times 105 = 1,06 \text{ WE}$$

$$- 10\% \text{ von } 1,06 \text{ WE} = - 0,11 \text{ WE für Waldschatten}$$

$$0,3838 \times 95 = 36,46 \text{ WE}$$

...

$$\text{Summe: } 57,99 \text{ WE}$$

Multiplizieren Sie in der Folge die Summe der Werteinheiten (WE) mit dem Kapitalisierungsfaktor von 100,00 (Folie 22) erhalten Sie den Wert des Grundstücks in EURO.

Wie geht es weiter ?

Bekanntgabe und Feststellung der WE-Ergebnisse nach § 32 FlurbG

- Anstelle des Anhörungstermins findet diese Online-Konsultation ab dem 31.05.2022 statt. Die Konsultation ist bis Ende der 28. KW online einsehbar.
- Die Auslegung erfolgt am 13.07.2022. (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 51)
- Anschließend erfolgt eine Überprüfung der ggf. vorgetragenen Einwendungen.
- Die Feststellung der Wertermittlungs-Ergebnisse (Verwaltungsakt) erfolgt danach durch eine Öffentliche Bekanntmachung, voraussichtlich im August/September dieses Jahres.
- Der Verwaltungsakt ist mit Rechtsbehelfsbelehrung versehen.

Wie geht es weiter ?

- **Aufstellung von Abfindungsgrundsätzen und anschließend Abfindungswunschtermine nach § 57 FlurbG**
 - Der Beginn ist für 2023 vorgesehen.
Vor der Neuzuteilung werden Sie als Teilnehmerin bzw. Teilnehmer über Ihre Wünsche zur Lage ihrer neuen Grundstücke angehört.
- **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 Verwaltungsverfahrens Flurbereinigung ausgegliedert. Sie schließt ab mit dem Verwaltungsakt „Feststellungsbeschluss“.
- Diese Ausgliederung ist zweckmäßig, weil sie mögliche Rechtsbehelfsverfahren gegen die spätere Abfindung 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.

(Somit ist ein Relativwert für die Grundstücke innerhalb des Flurbereinigungsgebietes zu bestimmen)

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 auch 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 derzeit **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
 - Waldeinfluss (Schatten, Nährstoffentzug ...)
 - 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

Marianne Kaiser

Sachbearbeiterin Bodenordnung

Tel.: 05681/7704-2265

(aufgrund einer geplanten Rufnummernumstellung ggf. auch Tel.: 0611-535-2265)

E-Mail: marianne.kaiser@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)