

Anhörungsstermin zur Wertermittlung

Flurbereinigungsverfahren Kefenrod – Burgbracht (VF 2597)



innovativ.bodenständig.amtlich.

www.hvbg.hessen.de

Ihre Ansprechpartner

Flurbereinigungsbehörde

Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

- **Matthias Höhn** (Verfahrensleiter) Tel.: 0611 - 535 - 7303
matthias.hoehn@hvbg.hessen.de
- **Antje Debus** (Sachbearbeiterin) Tel.: 0611 - 535 - 7369
antje.debus@hvbg.hessen.de
- **Dominic Range** (Technischer Mitarbeiter) Tel.: 0611 - 535 - 7251
dominic.range@hvbg.hessen.de

Was wurde bisher gemacht?

- Aufklärungsversammlung am 11.06.2019
- Flurbereinigungsbeschluss am 11.11.2019
- Wahl des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft am 04.03.2020
- Der Wege- und Gewässerplan ist als Entwurf erstellt und befindet sich aktuell in der Prüfungsphase.
- Ermittlung der Beteiligten
- **Aktuell:** Auslegung der Wertermittlungsergebnisse vom **27.11.2023 -29.11.2023**
- **Aktuell:** Anhörungstermin am **30.11.2023**

Themen

- Die Wertermittlung
- Der Alte Bestand
- Weiterer Verfahrensablauf
- Der Abfindungswunsch
- Die Abfindungsvereinbarung

Die Wertermittlung

- Teilnehmer sollen mit Land von gleichem Wert abgefunden werden
 - Grundsatz der Wertgleichheit

§ 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.

- Der Wert des Grundstückes wird aus seinen Eigenschaften hergeleitet
 - natürliche Beschaffenheit
 - tatsächliche und rechtliche Verhältnisse, die für den Ertrag, die Benutzung und Verwertung wesentlich sind
- Ergebnisse der Bodenschätzung sind zugrunde zu legen
 - neue Ermittlung der Werte im Jahr 2020

§ 28 FlurbG

(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.



Die Wertermittlung

Zweck der Wertermittlung

Grundlage für die Bodenordnung

→ In der Flurbereinigung wird nicht Fläche gegen Fläche getauscht, sondern nach dem zugrunde liegenden Bodenwert

→ Die Wertermittlung ist daher die Grundlage für eine **wertgleiche Abfindung aller Teilnehmenden**

→ Es sind die Werte aller Grundstücke im Flurbereinigungsverfahren zu ermitteln

Die Wertermittlung

- Nach Rücksprache mit der Finanzverwaltung wurde eine örtliche Begutachtung des Bodens (Bodenschätzung) im Verfahren Kefenrod – Burgbracht im II und III Quartal 2020 durchgeführt.
- Mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft, der alle Teilnehmenden im Verfahren vertritt, wurde ein **Wertermittlungsrahmen** festgelegt.



Die Wertermittlung

Wertermittlungsrahmen

- Um der unterschiedlichen Bodengüte des Verfahrensgebietes gerecht zu werden, wurden **sieben Wertklassen** festgelegt.
- Mit dem **Kapitalisierungsfaktor** werden Werteinheiten der Flurstücke in EURO-Beträge umgerechnet. Die sich daraus ergebenden Grundstückswerte entsprechen annähernd den ortsüblichen Verkehrswerten.

Die Wertermittlung

Wertermittlungsrahmen

| Wertermittlungsrahmen | | | | | | | | |
|--|---------------|--|-------|-------|-------|-------|------|----------|
| Vereinfachte Flurbereinigung VF 2597 Kefenrod - Burgbracht | | | | | | | | |
| Nutzungsart | Abkürzung | Wertzahl in den Wertermittlungsklassen | | | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| | | Boden- bzw. Grünlandgrundzahl | | | | | | |
| | | >=65 | 64-57 | 56-49 | 48-41 | 40-33 | <=32 | Abschlag |
| Ackerland, Grünland | A, GR | 90 | 83 | 77 | 72 | 68 | 64 | 60 |
| Acker, Grünland (Leitung) | AL, GRL | 83 | 77 | 72 | 68 | 64 | 60 | 55 |
| Gehölz, Unland | GH, U | | | | | | 25 | |
| Wald (Grund und Boden) | H | | | | | | 40 | |
| Gebäude- und Freifläche | GF | 1000 | 500 | | | | | |
| Wochenend- und Ferienhausfläche | ERH | 1000 | 500 | | | | | |
| Wege unbefestigt | WEG | 83 | 77 | 72 | 68 | 64 | 60 | |
| Wege (Leitung) unbefestigt | WEGL | 77 | 72 | 68 | 64 | 60 | 55 | |
| Wege befestigt | WGF | | | | | | 25 | |
| Gemeindestraße | SG | | | | | | 25 | |
| Graben, Bach, Teich | WAG, WAB, WAT | | | | | | 25 | |
| Kapitalisierungsfaktor 100 | | | | | | | | |

Die Wertermittlung

Ausschnitt einer Wertermittlungskarte



Die Wertermittlung

Ausschnitt einer Wertermittlungskarte



Die Wertermittlung

Beispielrechnung: Ermittlung des Abfindungsanspruches in Werteinheiten (WE)

| Nutzungsart | Fläche [m ²] | Klasse III | Klasse IV | Klasse V | WE (insg.) |
|--------------|---------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| A | 2700 m ² | 900 m ² | 600 m ² | 1200 m ² | |
| Summe | 2700 m² | | | | <u>19,41</u> |

| Fläche [ha] | x Wertverhältniszahl [WE/ha] | = Wert [WE] |
|----------------|---------------------------------|-----------------|
| 0,0900 | x 77 (Acker Klasse 3) | = 6,93 |
| 0,0600 | x 72 (Acker Klasse 4) | = 4,32 |
| 0,1200 | x 68 (Acker Klasse 5) | = 8,16 |
| Summe: | | 19,41 WE |



Die Wertermittlung

Begründete Einwendungen gegen die Wertermittlung

- Sie haben die Möglichkeit im Anschluss an diesen Termin bis zur Feststellung der Wertermittlung Einwendungen zu erheben.
- Begründete Einwendungen werden behoben.
- Anschließend werden die Ergebnisse der Wertermittlung durch die Flurbereinigungsbehörde festgestellt. Die Feststellung wird öffentlich bekannt gemacht.
- Die festgestellte Wertermittlung kann durch Widerspruch angefochten werden.

Der Alte Bestand

Der Nachweis des Alten Bestandes beinhaltet Angaben zu IHREN Flurstücken, die vom Flurbereinigungsverfahren betroffen sind.

Dieser setzt sich aus folgenden Bereichen zusammen:

- Teilnehmer
- Katasterdaten, Wertermittlungsdaten
- Rechte, Lasten und Beschränkungen

Der Alte Bestand

Teilnehmer

| | | |
|--|---|---|
| Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen | Nachweis des Alten Bestandes - Teilnehmer - | Ordnungsnummer: 82/02 Seite: 1 von 3 Datum der Ausgabe: 02.06.2022 |
| Verfahrensnummer: :9999 Verfahrensname: Musterverfahren | | |
| Amtsgericht Büdingen Grundbuchbezirk Musterstadt Grundbuchblatt 1111 | | |
| Abteilung I | | |
| lfd. Nr. | Eigentümer nach Grundbuch | |
| 1 | Erika Mustermann geb. Gabler; *12.08.1964 Heidestraße 17, Köln | |
| Ermittlungen der Flurbereinigungsbehörde: | | |
| lfd. Nr. | Eigentümer | |
| 1 | Erika Mustermann geb. Gabler; *12.08.1964 Heidestraße 17, Köln | |

Der Alte Bestand

Katasterdaten, Wertermittlungsdaten

Amt für Bodenmanagement Büdingen
 Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

Nachweis des Alten Bestandes - Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer: **82/02**
 Seite: 2 von 3
 Datum der Ausgabe: 02.06.2022

Verfahrensnummer: **9999**
 Verfahrensname: **Musterverfahren**

| Gemarkung Lagebezeichnung | Flur | Flurstück | Fläche [m ²] | Nutz.- art | Wert- klasse | Wertver- hältniszahl | Fläche [m ²] | Wert [WE] | Wertkorrektur- merkmal | Wertkorrektur/-faktor |
|--------------------------------|------|-----------|-----------------------------|---------------|-----------------|-------------------------|-----------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------|
| Musterdorf | 22 | 54 | 7.340 | A | 1 | 100 | 4.075 | 40,75 | | |
| Im Marbachsfeld | | | | A | 3 | 80 | 23 | 0,18 | | |
| Bemerkungen zum Flurstück | | | | A | 5 | 60 | 3.242 | 19,45 | | |
| Wasserschutzgebiet (Zone IIIa) | | | | Summe: | | | 7.340 | 60,39 | | |
| Musterdorf | 22 | 55 | 13.023 | A | 1 | 100 | 2.421 | 24,21 | | |
| Im Marbachsfeld | | | | A | 3 | 80 | 7.438 | 59,50 | | |
| Bemerkungen zum Flurstück | | | | A | 4 | 70 | 1.529 | 10,70 | | |
| Wasserschutzgebiet (Zone IIIa) | | | | A | 5 | 60 | 1.635 | 9,81 | | |
| | | | | Summe: | | | 13.023 | 104,23 | | |
| Summe: | | | 20.363 | | | | 20.363 | 164,61 | | |
| | | Ackerland | | A | 1 | 100 | 6.496 | 64,96 | | |
| | | | | A | 3 | 80 | 7.461 | 59,69 | | |
| | | | | A | 4 | 70 | 1.529 | 10,70 | | |
| | | | | A | 5 | 60 | 4.877 | 29,26 | | |
| | | | | Summe: | | | 20.363 | 164,61 | | |

Der Alte Bestand

Rechte, Lasten und Beschränkungen

Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

Nachweis des Alten Bestandes - Rechte, Lasten und Beschränkungen -

Ordnungsnummer: **82/02**
Seite: 3 von 3
Datum der Ausgabe: 02.06.2022

Verfahrensnummer: 9999
Verfahrensname: Musterverfahren

Eintragungen im Grundbuch

Amtsgericht Büdingen
Grundbuchbezirk Musterstadt Grundbuchblatt 1111

Bestandsverzeichnis (BV) -

| lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Miteigentumsanteil / Anteil am Recht bzw. Hinweis zum Flurstück | Mit dem Eigentum verbundene Rechte / Sondereigentum |
|----------|------------|------|-----------|---|--|
| 4 | Musterdorf | 22 | 54 | | |
| 5 | Musterdorf | 22 | 55 | | |

Weiterer Verfahrensablauf

Die Planungen für den weiteren Ablauf sind wie folgt:

- Start 4. Quartal `24 Termine/Gespräche mit den Teilnehmern zum Abfindungswunsch
- Ab 2. Quartal `25 Termine mit den Teilnehmern zur Abfindungsvereinbarung
- August 2025 vorläufige Besitzeinweisung

Der Abfindungswunsch

Auszug aus §57 Flurbereinigungsgesetz:

“Vor der Aufstellung des Flurbereinigungsplans sind die Teilnehmer über ihre Wünsche für die Abfindung zu hören“

Der Abfindungswunsch

- Wir wollen wissen, was SIE sich wünschen
- Die Erfüllung dieser Wünsche können wir nicht versprechen
- Wir sind verpflichtet, neben der wertgleichen Abfindung die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse aller Teilnehmer gegeneinander abzuwägen
- Wir werden Ihre Wünsche **gemeinsam mit Ihnen** in einem gesonderten Termin festlegen (Abfindungswunschtermin)

Der Abfindungswunsch Abfindungswunschtermin

- Jeder Teilnehmer kann seine Wünsche in einem für Ihn persönlich reservierten Termin angeben
- Es wird ein Fragebogen mit Ihnen ausgefüllt, in dem die Wünsche festgehalten werden
- Jeder Teilnehmer sollte möglichst eine (ggfs. mehrere) Alternativen angeben

Der Abfindungsvereinbarungstermin

- Nach dem Abfindungswunschtermin erfolgt die Abfindungsvereinbarung
- Jeder wird persönlich geladen
- Neue Grundstücke werden dann endgültig und schriftlich vereinbart

Informationen im Internet

Startseite – Flurneuordnung – Flurbereinigungsverfahren – Kefenrod-Burgbracht



VF 2597 Kefenrod-Burgbracht

Die Gemeinde Kefenrod liegt im östlichen Teil des Wetteraukreises auf der Südseite des Vogelsbergs. Sie wird in der Mitte vom Seemenbach und im Osten von der Bracht aus nördlicher in südliche Richtung durchquert.

www.hvbg.hessen.de → Flurneuordnung → Flurbereinigungsverfahren → Kefenrod-Burgbracht

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

