

Flurbereinigungsverfahren

- VF 2336 - Frankenberg-Rengershausen

Nuherenaturierung

Termin zur Erläuterung der Ergebnisse
der Wertermittlung und zur Anhörung der
Beteiligten nach § 32 Flurbereinigungsgesetz
(FlurbG)
am 18. August 2025



Gütesiegel
Familienfreundlicher
Arbeitgeber
Land Hessen



innovativ.bodenständig.amtlich.

www.hvbg.hessen.de

Inhalt

- Begrüßung und Vorstellung
- Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- Allgemeine Informationen zum Verfahren
- Zweck und Rechtsgrundlagen der Wertermittlung
- Grundsätze der Wertermittlung
- Praktische Durchführung der Wertermittlung
- Ergebnisse der Wertermittlung
 - Karte, Wertermittlungsrahmen, Abschläge, Kapitalisierungsfaktor
- Beispiel einer Wertberechnung
- Wie geht es weiter ?
- Auslegung
- Ansprechpartner

Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

- durch öffentliche Bekanntmachung in den betroffenen Städten und Gemeinden Allendorf (Eder), Burgwald, Frankenau, Frankenberg (Eder), Haina (Kloster), Hallenberg, Korbach, Lichtenfels, Hansestadt Medebach und Vöhl
(HNA am 21.07.2025, Amtsblatt der Stadt Hallenberg am 23.07.2025, Amtsblatt der Hansestadt Medebach und der Bürgerzeitung Vöhl am 24.07.2025 und in der Waldeckischen Allgemeinen Zeitung am 25.07.2025)
- und zusätzlich durch persönliche Ladung (mit dem Schreiben vom 30.07.2025)

Amt für Bodenmanagement Korbach
- Flurbereinigungsbehörde -
Medebacher Landstraße 27, 34497 Korbach
Tel. Nr.: (0511) 535-4000 Fax-Nr.: (0511) 327 605 501
E-Mail: info.afb-korbach@fvbg.hessen.de

HESSEN


Gz.: 2-KB-05-23-36-01-B-004#005

Flurbereinigungsverfahren Frankenberg-Rengershausen - Nuhrerenaturierung -
Verfahrensnummer: VF 2336

Öffentliche Bekanntmachung
Ladung

an alle Beteiligten des Flurbereinigungsverfahrens
VF 2336 Frankenberg-Rengershausen - Nuhrerenaturierung -
Landkreis Waldeck-Frankenberg

Im Flurbereinigungsverfahren Frankenberg-Rengershausen - Nuhrerenaturierung - wird hiermit ein Termin zur Anhörung der Beteiligten über die Ergebnisse der Wertermittlung sowie zur Einsichtnahme und Erläuterung der Wertermittlungsergebnisse gemäß § 32 Flurbereinigungs-gesetz (FlurbG) vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 545) in der jeweils geltenden Fassung anberaumt.

Der Anhörungstermin findet am

Montag, den 18. August 2025, um 19:30 Uhr
im „Haus des Gastes“ in Rengershausen,
Braunshäuser Straße 3, 35066 Frankenberg-Rengershausen

statt, zu dem alle Beteiligten eingeladen werden.

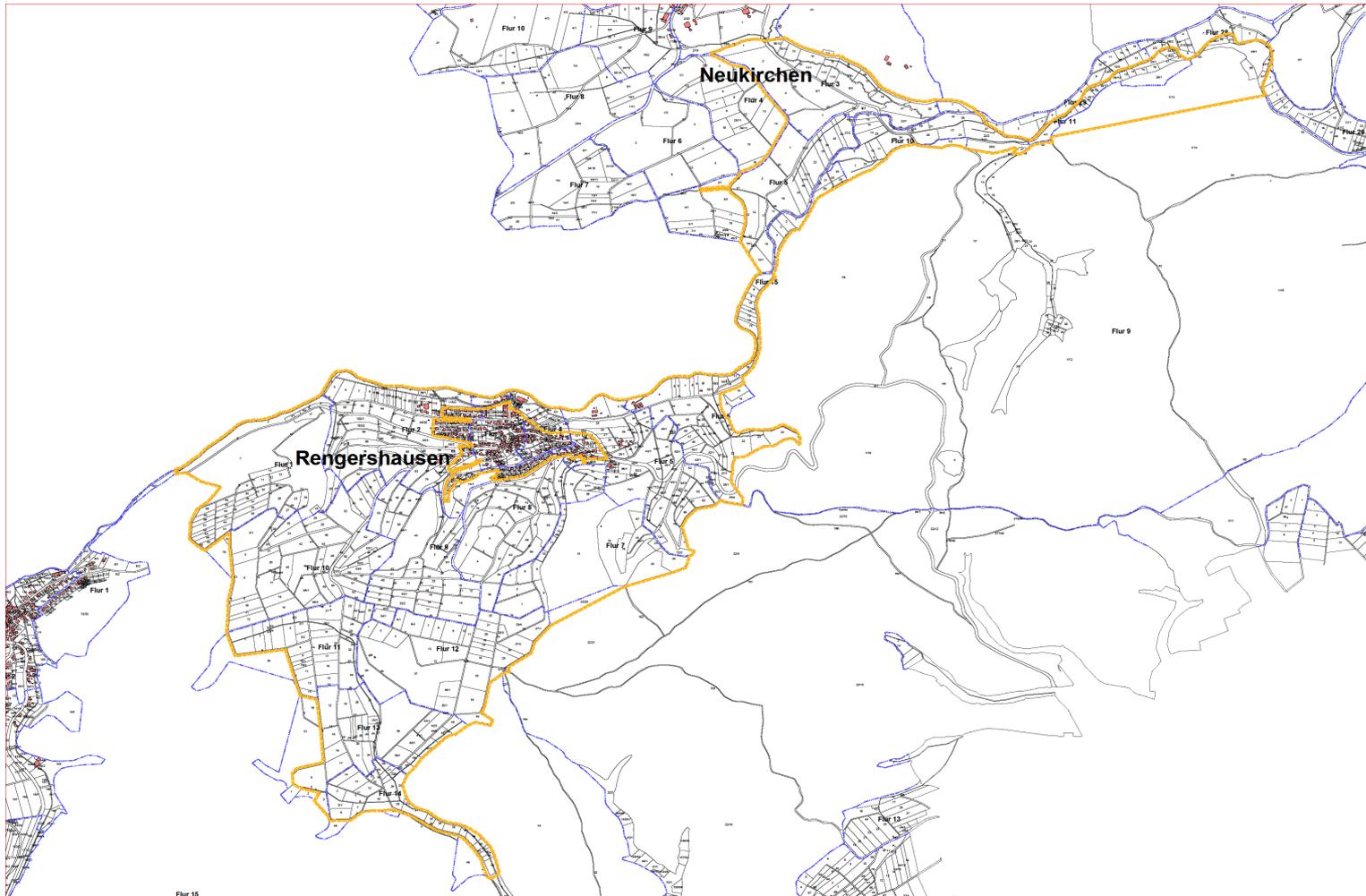
Darüber hinaus wird in diesem Termin auch über den weiteren Ablauf des Flurbereinigungsverfahrens, insbesondere die Abfindungswunschtermine und die Abfindungsvereinbarungstermine informiert.

Allgemeine Informationen zum Verfahren

- Gebietsübersichtskarte
- Verfahrensüberblick (Gebiet, Größe, etc.)
- Ziel und Stand der Flurbereinigung



Gebietsübersichtskarte



Verfahrensüberblick

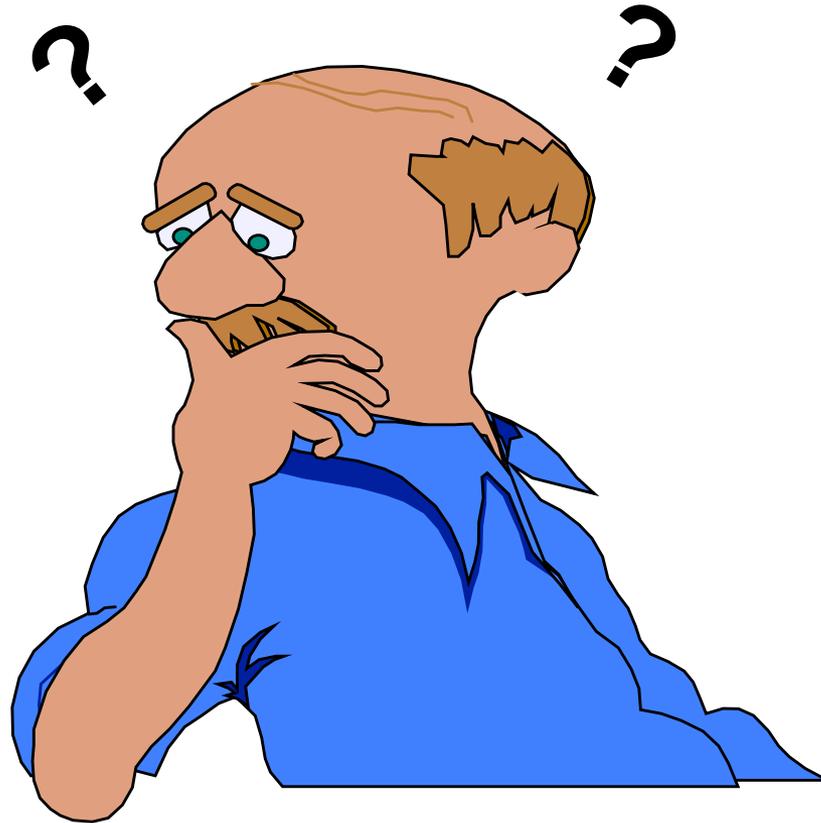
- **Verfahrensgebiet:** Das Gebiet umfasst Teile des
 - Gemeindegebietes der Stadt Frankenberg (Eder):
 - Teile der Gemarkung Rengershausen, Hommershausen und Wangershausen
 - Gemeindegebietes der Stadt Lichtenfels
 - Teile der Gemarkungen Neukirchen und Sachsenberg

- **Verfahrensart:** Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren gemäß §86 FlurbG
- **Verfahrensgröße:** 441 ha
- **Anzahl Teilnehmende:** **205 Personen (123 Eigentumsverhältnisse)**
- **Anzahl der Flurstücke:** 930
- **Antragsteller:** Stadt Frankenberg

Ziel und Stand der Flurbereinigung

- Hauptziel dieses Flurbereinigungsverfahrens ist die Renaturierung der Nuhne und der Ölfe als Hauptnebengewässer.
- Des Weiteren wird auch das Auflösen von Landnutzungskonflikten, d.h. eine Trennung und ein Ausgleich zwischen den konkurrierenden Nutzungsansprüchen Naturschutz, Wasserwirtschaft und Landwirtschaft, notwendig.
- Die Aufklärungsversammlung für alle Beteiligten fand am **25.11.2015** statt.
- Die Einleitung des Verfahrens erfolgte durch Beschluss am **11.01.2016** durch das Amt für Bodenmanagement Korbach – Flurbereinigungsbehörde.
- Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft wurde am **10.05.2017** gewählt.
- **Hinweis:** die Neuwahl des Vorstandes findet am 12.11.2025 um 19:30 Uhr statt. Geladen wird per öffentlicher Bekanntmachung

Zweck und Rechtsgrundlagen der Wertermittlung



Rechtsgrundlagen

Folgende Gesetze und Anweisungen bilden den rechtlichen Rahmen der Wertermittlung:

- **§§ 27 – 33 FlurbG**
- **Wertermittlungsrichtlinie 2023:**
Richtlinie für die Durchführung der Wertermittlung in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz vom 24. Oktober 2023
Geschäftszeichen: II 2-LA-02-06-02-05-A-0002#001

Vorbemerkung

- 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 den Abfindungsstreit oft durch die Unanfechtbarkeit der Bewertung entlastet.
- Es folgen die §§ 27 – 33 FlurbG mit Informationen und Erläuterungen.

§ 27 FlurbG: 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.

Zweck und Umfang (§ 27)

- In der Flurbereinigung werden Grundstücke nicht nach Fläche, sondern nach dem 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.
 - (§ 44 Abs. 3 FlurbG: Die Landabfindungen müssen in möglichst großen Grundstücken ausgewiesen werden. Unvermeidbare Mehr- oder Minderzuteilungen von Land sind in Geld auszugleichen. ...)
- Daher ist i.d.R. der Wert aller Grundstücke im Flurbereinigungsgebiet zu ermitteln.

Maßstab, Methode und Zeitpunkt (§ 27)

- 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 sicherstellen, 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.

§ 28 FlurbG: 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.

Verhältnis zwischen Nutzungswert und Verkehrswert (§ 28)

- 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



Wie ergibt sich der Nutzungswert? (§ 28)

Nutzungswert = Bodenwert (+Zuschläge)(-Abschläge)

- Der Bodenwert bestimmt sich durch die natürliche und nachhaltige Ertragsfähigkeit des Bodens.
- Die Zuschläge und Abschläge ergeben sich aus den Umständen, welche nicht im Bodenwert erfasst sind (örtliche Besonderheiten)
 - Hängigkeit, Welligkeit
 - Nässe, Waldschatten
 - Schutzstreifen von Leitungen

§ 29 FlurbG: Bewertung nach 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.

§ 29 FlurbG: Bewertung nach 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.

§ 30 FlurbG: Grundstücksgröße

Für die Größe der Grundstücke ist in der Regel die Eintragung im Liegenschaftskataster maßgebend.

Zweck (§ 30)

- § 30 geht von der landesrechtlichen Vermutung der Richtigkeit des Liegenschaftskatasters (nicht des Grundbuchs) aus und dies bis zum Beweis der Unrichtigkeit.

§ 31 FlurbG: 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.

Erklärung (§ 31)

- 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.

§ 32 FlurbG: 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.

Allgemeines (§ 32)

- Die Auslegung muss es den Beteiligten ermöglichen, sich eingehend zu unterrichten.
- Die Ergebnisse der Wertermittlung müssen in einem Anhörungstermin erläutert werden.
- Jeder Beteiligte kann Einwendungen bis zur Bekanntgabe der Feststellung schriftlich oder mündlich vorbringen. Sie sind keine förmlichen Rechtsbehelfe, sondern Anregungen zur Änderung der Wertermittlung.
- Die Flurbereinigungsbehörde schließt die Wertermittlung durch die Feststellung der Ergebnisse als Verwaltungsakt ab.

§ 33 FlurbG: Ländervorbehalt

Die Länder können die Vornahme der Wertermittlung sowie die Bekanntgabe und Feststellung der Wertermittlungsergebnisse abweichend regeln.

Grundsätze der Wertermittlung

- Die Grundlage für die Neuordnung des Grundbesitzes ist der Tausch von Grundstücken.
- Die Bewertung landwirtschaftlicher Grundstücke erfolgt i.d.R. nach dem Nutzen. Die Bewertung bebauter oder bebaubarer Grundstücke erfolgt i.d.R. nach dem Verkehrswert.
- Die Eigentumsrechte aller Grundstückseigentümer bleiben dabei gewahrt.
- Die Wertermittlung dient der **Ermittlung des Tauschwertes** (Wertverhältnisses) der Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes. Sie wird im Wege der vergleichenden Schätzung durchgeführt.

Grundsätze der Wertermittlung

- Grundlage ist die amtliche Bodenschätzung.
- Je nach Bodenart, Zustandsstufe und Entstehungsart erhalten die Böden im Acker- bzw. Grünlandschätzungsrahmen bestimmte Wertzahlen (Bodenzahlen) mit mehr oder weniger großen Spannen (von 1 bis 100). Die Bodenzahl 100 erhält der Boden mit der besten Bodenqualität.
- Bodenzahlen werden in der Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren zu Wertklassen zusammengefasst (Vereinfachung).
- Alle Wertklassen und die jeweiligen Nutzungsarten des Bodens sind im Wertermittlungsrahmen zusammengefasst.
- Jeder Wertklasse ist eine Wertverhältniszahl (WVZ) zugeordnet. Sie ist in Werteinheiten pro Hektar [WE/ha] angegeben.

Praktische Durchführung der Wertermittlung

Was ist bisher in der Wertermittlung geschehen?

Einleitungstermin: **06.04.2022**

mit Ortstermin vom **12.04.2022**

- Die Bodenschätzung wurde durch den **Amtlich Landwirtschaftlichen Sachverständigen Herrn Karsten Steuber** durchgeführt.

Zweck:

- Aufstellung eines vorläufigen Wertermittlungsrahmens
- Festlegung der Abschläge
- Vorläufiger Kapitalisierungsfaktor
- Überprüfung der sogenannten Probelöcher

Begutachtung von Probelöchern



Die örtliche Wertermittlung



Praktische Durchführung der Wertermittlung

Schlusstermin: **02.06.2025**

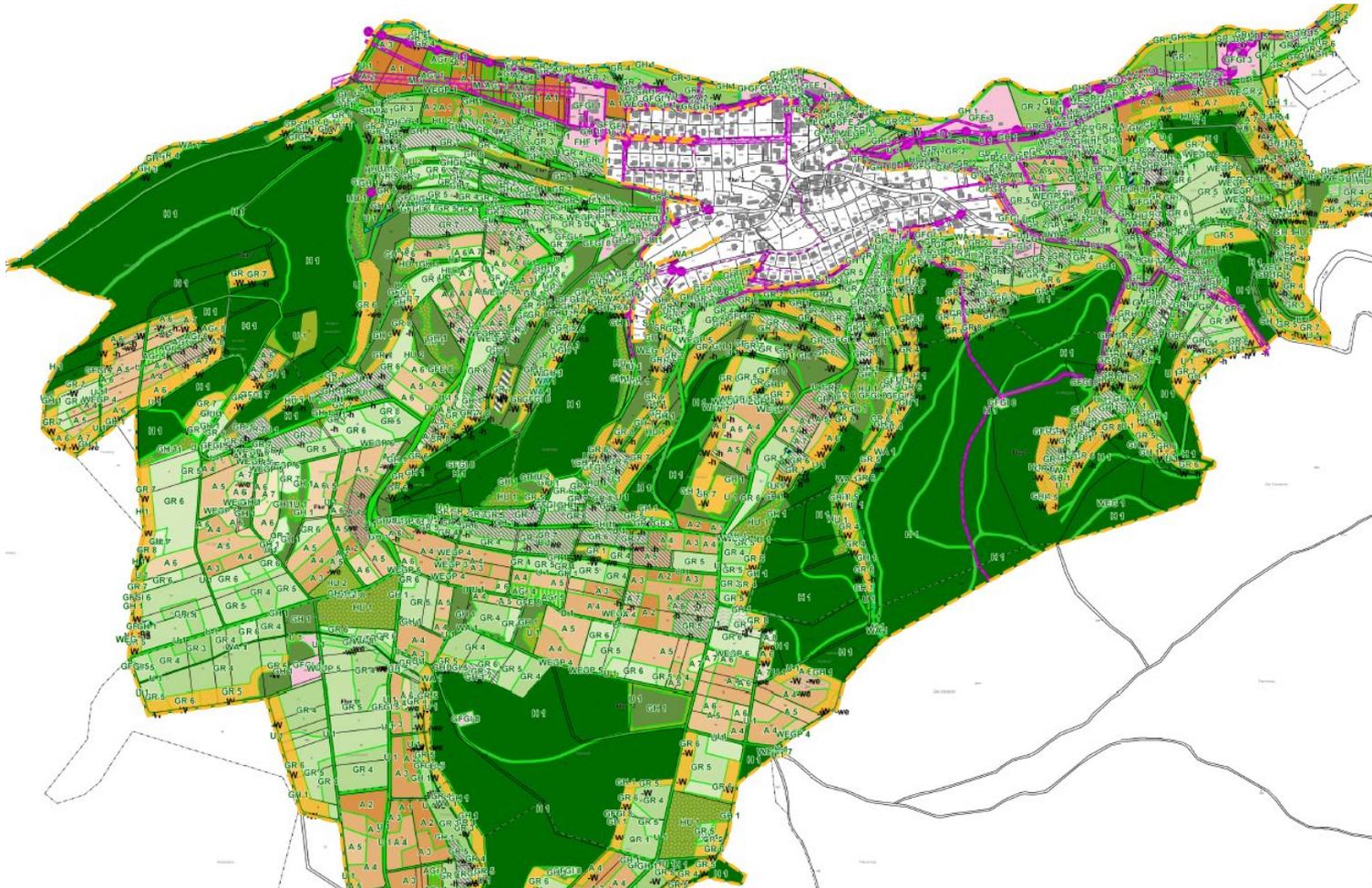
(**A**mtlich **L**andwirtschaftlicher **S**achverständiger:
Karsten Steuber)

Endgültige Festlegungen:

- Wertermittlungsrahmen
- Festlegung der Abschläge
- Kapitalisierungsfaktor (102,- Euro/WE)
- Behandlung der Maststandorte
- etc.



Ergebnisse der Wertermittlung



Die komplette Übersichtskarte mit Darstellung der Ergebnisse der Wertermittlung ist über <https://hvbg.hessen.de/VF2336> abrufbar.

Der Wertermittlungsrahmen

Nutzungsart	Abk.	Wertverhältniszahlen (WVZ) - WE / ha							
		Kl. 1	Kl. 2	Kl. 3	Kl. 4	Kl. 5	Kl. 6	Kl. 7	Kl. 8
Ackerland (A)	A	136	126	117	108	100	92	85	78
Acker--Grünland (AGr)*	AGR	136	126	117	108	100	92	85	78
Grünland	GR	136	126	117	108	100	92	85	78
Grünland-Acker (GrA)**	GRA	136	126	117	108	100	92	85	78
Gartenland	G	300							
Hutung	HU	60	40						
Gehölz	GH	20							
Unland	U	20							
Waldfläche	H	44							
Gebäude- und Freifläche -	GF	4412							
Gebäude- und Freifläche - Erholungsfläche	GFE	136	126	117	108	100	92	85	78
Gebäude- und Freifläche - Gewerbe und Industrie	GFGI	136	126	117	108	100	92	85	78
Friedhof	FHF	117							
Straße***	S	20							
Straße auf Privatgrund- stück	SP	136	126	117	108	100	92	85	78
Weg befestigt (Bitum, Beton, Schotter)	WGF	20							
Weg unbefestigt	WEG	20							
Weg auf Privatgrundstück	WEG P	136	126	117	108	100	92	85	78
Wasserfläche	WA	20							
Mastfläche	M	117	108	100	92	85	78	60	40
Kanaldeckel	KD	117	108	100	92	85	78	60	40

Je nach der Güte des Bodens wurden die einzelnen Nutzungsarten (z.B. Ackerland) in die Wertklassen 1 bis 8 aufgeteilt.

Beispielsweise hat Ackerland in der Wertklasse 2 die Wertverhältniszahl WVZ 126.

Tauschwerttabelle

Wert- klasse	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
-->	136	126	117	108	100	92	85	78
I	1,00	0,93	0,86	0,79	0,74	0,68	0,63	0,57
II	1,08	1,00	0,93	0,86	<div style="border: 1px solid red; padding: 5px;"> <p>Beispiel: Einwurf: 1 ha in Wertklasse III Zuteilung: 1,08 ha in Wertklasse IV</p> </div>			
III	1,16	1,08	1,00	0,92				
IV	1,26	1,17	1,08	1,00	0,93	0,85	0,79	0,72
V	1,36	1,26	1,17	1,08	1,00	0,92	0,85	0,78
VI	1,48	1,37	1,27	1,17	1,09	1,00	0,92	0,85
VII	1,60	1,48	1,38	1,27	1,18	1,08	1,00	0,92
VIII	1,74	1,62	1,50	1,38	1,28	1,18	1,09	1,00

Abschläge (1) Hängigkeit

<u>Ackerland</u>	<u>Grünland</u>	<u>Abschlag</u>
unter 12 %	unter 16 %	kein Abschlag
12 bis 18 %	16 bis 28 %	1 Klasse
über 18 %	über 28 %	2 Klassen

Besonders welliges Gelände wird mit einem Abschlag von einer Klasse abgewertet.

Waldschatten/-schaden

Abschlag um eine Klasse bei

- Wald im Süden ca. 30m Streifen
- Wald im Osten und Westen ca. 20m Streifen
- Wald im Norden ca. 10m Streifen

Nassstellen

Besondere Nassstellen werden mit einer Klasse Abschlag versehen.

Abschläge (2) Leitungen und Masten

	Art	Schutzstreifenbreite in m	Abwertung in Klassen / Prozente (%)	Beispiel: Alt	Neu:	
Leitungen	Wasser / Abwasser	Ø DN < 150	4	9%	A4 WVZ 108	A5 WVZ 98
		Ø DN 150-300	6	9%		
		Ø DN 300-500	8	9%		
		Ø DN > 500	10	9%		
	Telekommunikation		1	9%		
	Gas		6	9%		
	Strom 20 KV Freileitung		20	9%		
	Strom 20 KV Erdkabel		8	9%		
Strom Niederspannung		1,5	9%			
Masten		Ausfallfläche 14 m ² (Mast 1m*1m)	2	A4	A6	
Kanaldeckel		Ausfallfläche 14 m ²	2	A4	A6	

Kapitalisierungsfaktor

- Zweck der Wertermittlung ist es, dass jeder Teilnehmende 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 als Umrechnungsfaktor der Werteinheiten in einen monetären Wert und ist hier festgelegt mit **102,- € / Werteinheit**.
- Multipliziert man den Wert eines Grundstücks (in Werteinheiten) mit dem Kapitalisierungsfaktor ergibt sich annähernd der Verkehrswert in Euro.



Beispiel einer Wertberechnung

- Die Wertermittlungskarte
- Nachweis des Alten Bestandes
- Beispiel der Wertberechnung

Die Wertermittlungskarte



- Die Wertermittlungskarte ist die graphische Auswertung der Wertermittlung und ist bei der Auslegung einsehbar.
- In ihr sind die im Wertermittlungsrahmen aufgestellten Wertklassen mit abgrenzenden grünen Umringen dargestellt (z. B. mittig die Wertklasse A6).

Die Wertermittlungskarte



- Die Wertermittlungskarte ist die graphische Auswertung der Wertermittlung und ist bei der Auslegung einsehbar.
- In ihr sind die im Wertermittlungsrahmen aufgestellten Wertklassen mit abgrenzenden grünen Umringen dargestellt (z. B. mittig die Wertklasse A6).
- Die schraffierten bzw. orange hinterlegten Bereiche sind abgewertete Flächen (W- Waldschaden, h/H-Hängigkeit, na-Nässe). Im Kartenausschnitt wird aus der A 6 die A 8 wegen Waldschaden und Hängigkeit.

Nachweis des Alten Bestandes

Amt für Bodenmanagement Korbach
Medebacher Landstraße 27, 34497 Korbach

Nachweis des Alten Bestandes
- Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer: 999/01
Seite: 2 von 5
Datum der Ausgabe: 30.07.2025

Verfahrensnummer: 2336

Verfahrensname: Frankenberg-Rengershausen-Nuhnerenaturierung

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m ²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/- faktor
Rengershausen	6	1099	5.015	KD	2	108	7	0,08		
Lagebezeichnung				GR	1	136	2.939	39,97	Leitungsrecht	-9 %
Bemerkungen zum Flurstück				GR	2	126	606	7,64		
Hessisches Rothaargebirge, Vogelschutzgebiet				GR	2	126	384	4,84		
Obere Eder, Flora-Fauna-Habitat-Gebiet				GR	2	126	498	6,27	Leitungsrecht	-9 %
Überschwemmungsgebiet				GR	4	108	353	3,81		
				GH	1	20	83	0,17		
				U	1	20	72	0,14		
				U	1	20	40	0,08	Leitungsrecht	-9 %
				WA	1	20	33	0,07		
				Summe:			5.015	62,48		

Angaben zum Flurstück

**Ermittlung der
Werteinheiten**

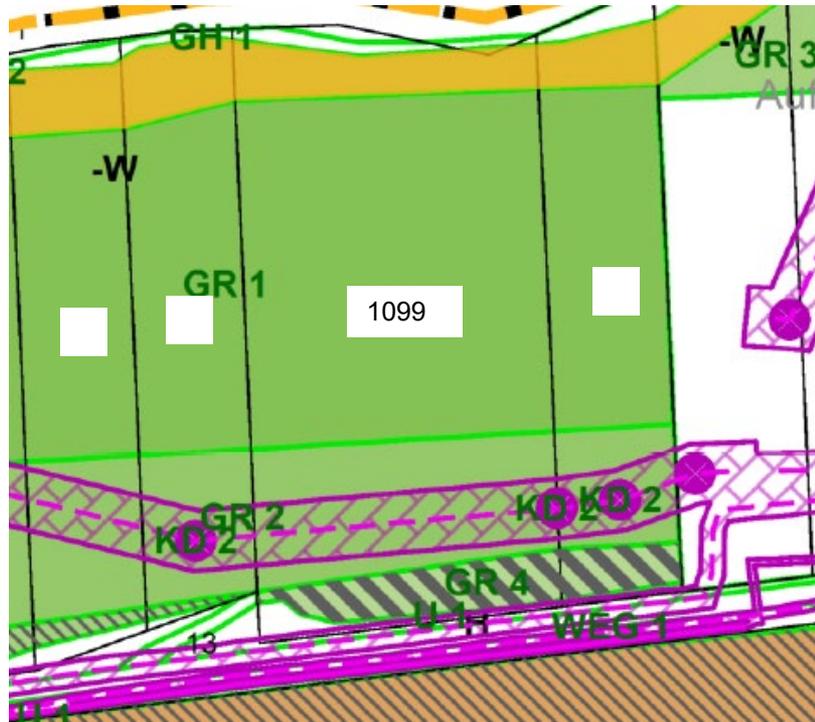
ggf. Wertkorrektur

- Der Nachweis des Alten Bestandes umfasst die Flächen, die jeder Teilnehmende in das Flurbereinigungsverfahren eingebracht hat. Er wurde jeweils zusammen mit der Ladung postalisch versendet.
- Die Berechnung wird auf den folgenden Folien erläutert.

Das Grundstück im Beispiel entspricht nicht dem tatsächlichen Grundstück und wurde für dieses Rechenbeispiel modifiziert.

Beispiel der Wertberechnung

für das Grundstück 1099:

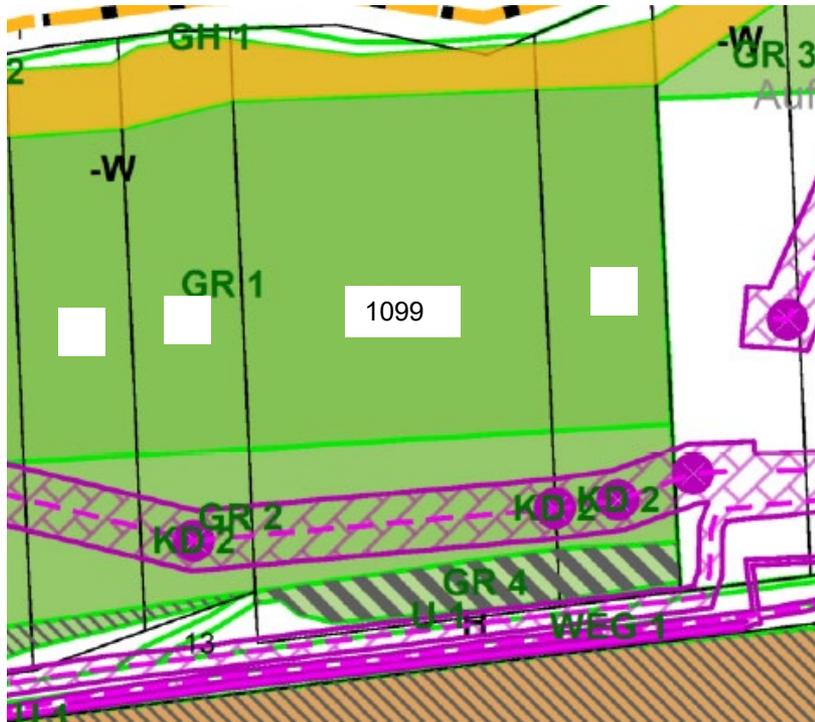


Nutz.-art	Wert-klasse	Wertver-hältniszahl	Fläche [m ²]	Wert [WE]
KD	2	108	7	0,08
<i>Leitungskorrektur um 9 %</i>				-0,01
GR	1	136	2.939	39,97
GR	2	126	606	7,64
GR	2	126	384	4,84
GR	2	126	498	6,27
<i>Leitungskorrektur um 9 %</i>				-0,56
GR	4	108	353	3,81
GH	1	20	83	0,17
U	1	20	72	0,14
U	1	20	40	0,08
<i>Leitungskorrektur um 9 %</i>				-0,01
WA	1	20	33	0,07
Summe:			5.015	62,48

Der orange Bereich im Norden enthält bereits eine Klasse Abschlag wegen Waldschaden sowie im Süden zwei Klassen Abschlag wegen Hängigkeit. Der lila markierte Bereich erhält einen Abschlag wegen einer Leitung.

Beispiel der Wertberechnung

für das Grundstück 1099:



Nutz.-art	Wert-klasse	Wertver-hältniszahl	Fläche [m ²]	Wert [WE]
KD	2	108	7	0,08
<i>Leitungskorrektur um 9 %</i>				-0,01
GR	1	136	2.939	39,97
GR	2	126	606	7,64
GR	2	126	384	4,84
GR	2	126	498	6,27
<i>Leitungskorrektur um 9 %</i>				-0,56
GR	4	108	353	3,81
GH	1	20	83	0,17
U	1	20	72	0,14
U	1	20	40	0,08
<i>Leitungskorrektur um 9 %</i>				-0,01
WA	1	20	33	0,07
Summe:			5.015	62,48

Die Berechnung:

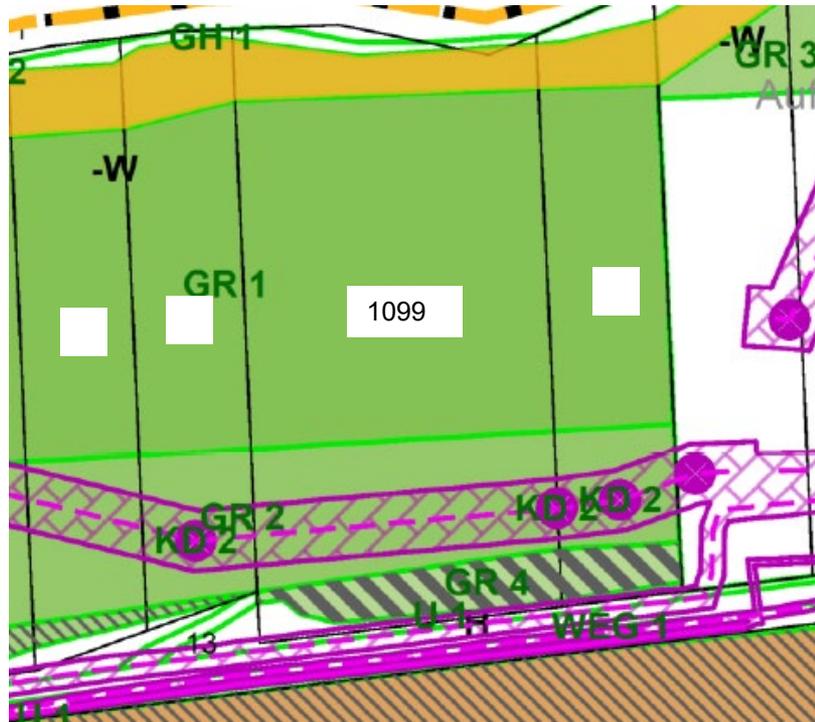
Wertverhältniszahl x

Fläche in ha

= Werteinheiten (WE)

Beispiel der Wertberechnung

für das Grundstück 1099:

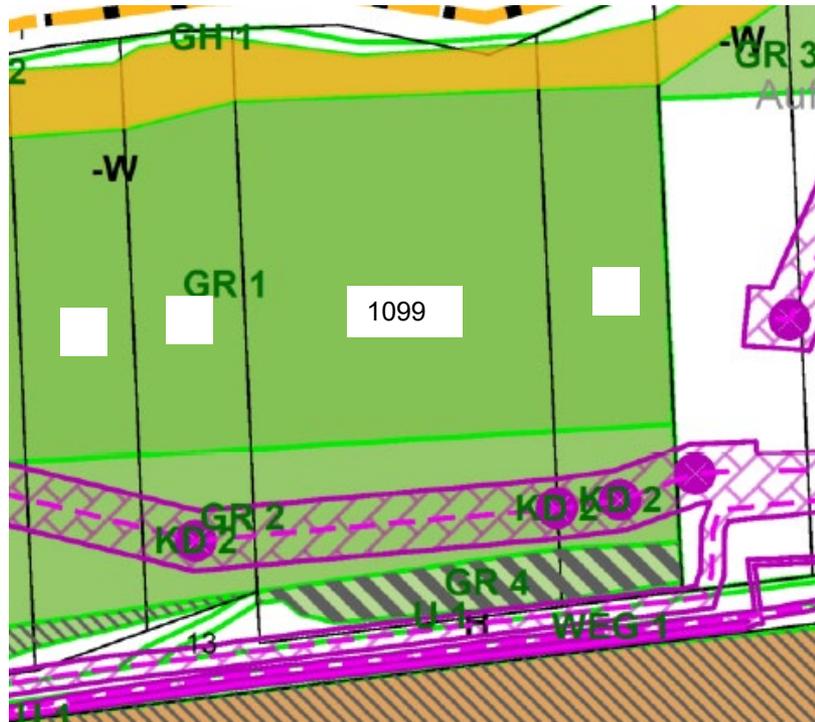


Nutz.-art	Wert-klasse	Wertver-hältniszahl	Fläche [m ²]	Wert [WE]
KD	2	108	7	0,08
Leitungskorrektur um 9 %				-0,01
GR	1	136	2.939	39,97
GR	2	126	606	7,64
GR	2	126	384	4,84
GR	2	126	498	6,27
Leitungskorrektur um 9 %				-0,56
GR	4	108	353	3,81
GH	1	20	83	0,17
U	1	20	72	0,14
U	1	20	40	0,08
Leitungskorrektur um 9 %				-0,01
WA	1	20	33	0,07
Summe:			5.015	62,48

Die Berechnung: Wertverhältniszahl x Fläche in ha = Werteinheiten (WE)
 KD in Klasse 2: 108 (WVZ) x 0,0007 ha = 0,08 WE

Beispiel der Wertberechnung

für das Grundstück 1099:

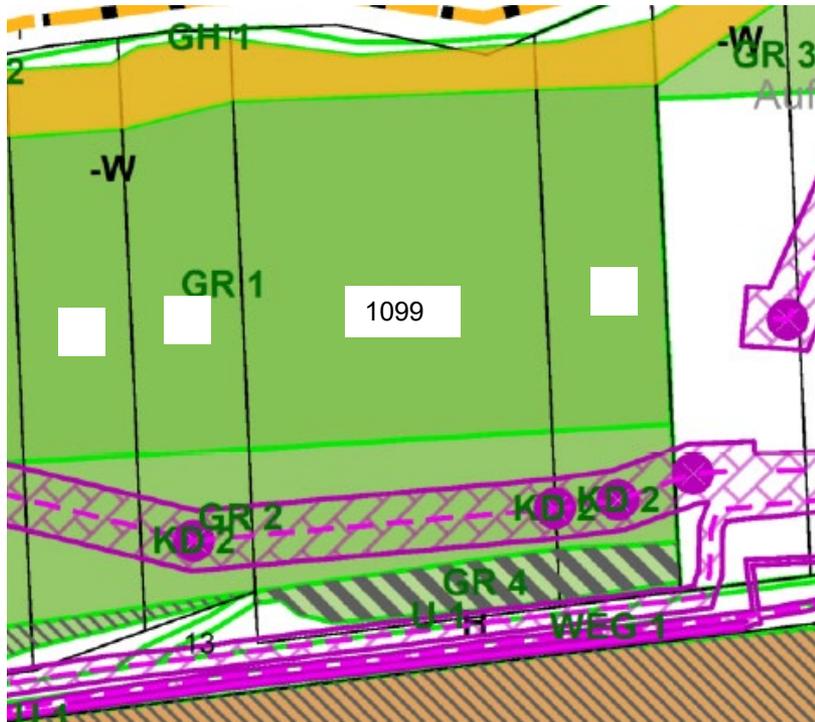


Nutz.-art	Wert-klasse	Wertver-hältniszahl	Fläche [m²]	Wert [WE]
KD	2	108	7	0,08
<i>Leitungskorrektur um 9 %</i>				-0,01
GR	1	136	2.939	39,97
GR	2	126	606	7,64
GR	2	126	384	4,84
GR	2	126	498	6,27
<i>Leitungskorrektur um 9 %</i>				-0,56
GR	4	108	353	3,81
GH	1	20	83	0,17
U	1	20	72	0,14
U	1	20	40	0,08
<i>Leitungskorrektur um 9 %</i>				-0,01
WA	1	20	33	0,07
Summe:			5.015	62,48

Die Berechnung:	Wertverhältniszahl	x	Fläche in ha	= Werteinheiten (WE)
KD in Klasse 2:	108 (WVZ)	x	0,0007 ha	= 0,08 WE
Leitungskorrektur:	0,08 WE	x	-9% (-0,09)	= 0,01 WE

Beispiel der Wertberechnung

für das Grundstück 1099:

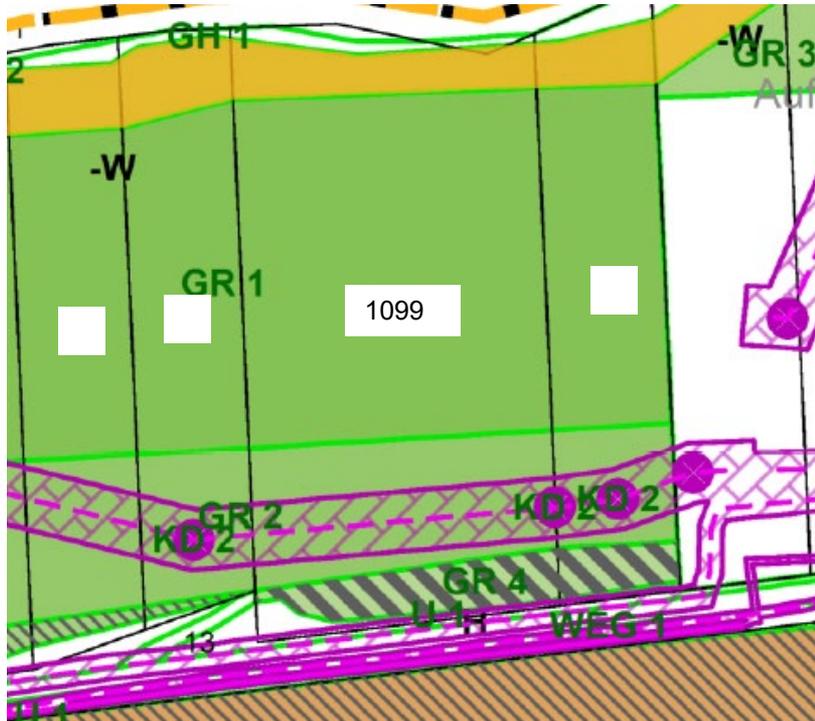


Nutz.-art	Wert-klasse	Wertver-hältniszahl	Fläche [m²]	Wert [WE]
KD	2	108	7	0,08
<i>Leitungskorrektur um 9 %</i>				-0,01
GR	1	136	2.939	39,97
GR	2	126	606	7,64
GR	2	126	384	4,84
GR	2	126	498	6,27
<i>Leitungskorrektur um 9 %</i>				-0,56
GR	4	108	353	3,81
GH	1	20	83	0,17
U	1	20	72	0,14
U	1	20	40	0,08
<i>Leitungskorrektur um 9 %</i>				-0,01
WA	1	20	33	0,07
Summe:			5.015	62,48

Die Berechnung:	Wertverhältniszahl	x	Fläche in ha	= Werteinheiten (WE)
KD in Klasse 2:	108 (WVZ)	x	0,0007 ha	= 0,08 WE
Leitungskorrektur:	0,08 WE	x	-9% (-0,09)	= 0,01 WE
GR in Klasse 1:	136 (WVZ)	x	0,2939	= 39,97 WE

Beispiel der Wertberechnung

für das Grundstück 1099:



Nutz.-art	Wert-klasse	Wertver-hältniszahl	Fläche [m ²]	Wert [WE]
KD	2	108	7	0,08
Leitungskorrektur um 9 %				-0,01
GR	1	136	2.939	39,97
GR	2	126	606	7,64
GR	2	126	384	4,84
GR	2	126	498	6,27
Leitungskorrektur um 9 %				-0,56
GR	4	108	353	3,81
GH	1	20	83	0,17
U	1	20	72	0,14
U	1	20	40	0,08
Leitungskorrektur um 9 %				-0,01
WA	1	20	33	0,07
Summe:			5.015	62,48

Die Berechnung:	Wertverhältniszahl	x	Fläche in ha	= Werteinheiten (WE)
KD in Klasse 2:	108 (WVZ)	x	0,0007 ha	= 0,08 WE
Leitungskorrektur:	0,08 WE	x	-9% (-0,09)	= 0,01 WE
GR in Klasse 1:	136 (WVZ)	x	0,2939	= 39,97 WE

Führt man die Berechnung für alle Teilflächen fort und addiert die einzelnen Ergebnisse, erhält man den Gesamtwert des Grundstück in Werteinheiten. Im Beispiel sind das 62,48 WE.

Wie geht es weiter ?

- **Bekanntgabe und Feststellung der Wertermittlungsergebnisse gemäß § 32 FlurbG**
 - Heute, am 18.08.2025, findet der Anhörungstermin statt.
 - Die Auslegung erfolgt am 19.08.2025 und am 20.08.2025
 - Ab jetzt können Einwendungen gegen die Wertermittlung vorgebracht werden.
 - Die Einwendungen gegen die Wertermittlungsergebnisse sind bitte an das AfB Korbach zu richten.
 - Es folgt eine Überprüfung der Einwendungen.
 - Die Feststellung der Wertermittlungsergebnisse (Verwaltungsakt) erfolgt durch eine öffentliche Bekanntmachung voraussichtlich Ende 2025.
 - Zulässige Rechtsbehelfsverfahren sind:
 - Widerspruch und dann ggfs. die Klage

Wie geht es weiter ?

- **Abfindungswunschtermin** nach § 57 FlurbG
 - Voraussichtlich ab Anfang 2026
- **Abfindungsgespräche**
 - Nach dem Abfindungswunschtermin werden die Wünsche ausgewertet und ein Abfindungsentwurf erstellt
 - Die Abfindungsgespräche beginnen im Anschluss daran (geplant ab Herbst 2026)
- **Vorläufige Besitzeinweisung** nach § 65 FlurbG
 - Die Abfindungsgespräche münden in der vorläufigen Besitzeinweisung, angedacht im Jahr 2027

Auslegung

Die Auslegung der Wertermittlungsergebnisse erfolgt im

**„Haus des Gastes“
in Rengershausen
Braunshäuser Straße 3,
35066 Frankenberg-Rengershausen**

Auslegung

Die Auslegung der Wertermittlungsergebnisse erfolgt an den folgenden Tagen:

- **Dienstag, 19. August 2025**
08:00 bis 16:00 Uhr
- **Mittwoch, 20. August 2025**
13:00 bis 20:00 Uhr
- Zu diesen Zeiten stehen Mitarbeitende der Flurbereinigungsbehörde für Erläuterungen und Auskünfte zur Verfügung.
- *Hinweis: Sofern Sie keinen der o.a. Termine wahrnehmen können, vereinbaren Sie bitte einen Termin mit den zuständigen Sachbearbeitern des Verfahrens.*

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Ihre Ansprechpartner sind:

Karl-Heinz Battermann

Telefon:

E-Mail:

Sachbearbeiter (Bodenordnung)

0611/535 – 4420

Karl-Heinz.Battermann@hvbg.hessen.de

Joachim Oellrich

Telefon:

E-Mail:

Abteilungsleiter Neuordnung

0611/535 – 4401

Joachim.Oellrich@hvbg.hessen.de

Frederik Titze

Telefon:

E-Mail:

Sachbearbeiter (Technik)

0611/535 – 4419

Frederik.Titze@hvbg.hessen.de

vom:

Amt für Bodenmanagement Korbach
Medebacher Landstraße 27
34497 Korbach