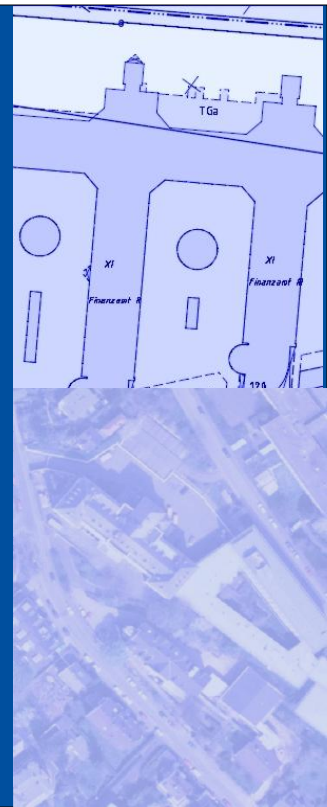


Anhörungstermin nach § 32 FlurbG

Cornelia Eck, Verfahrensleitung

Amt für Bodenmanagement
Heppenheim



Tagesordnung

- Grundlagen der Wertermittlung
- Durchführung der Wertermittlung
- Wertermittlungsrahmen und Wertkorrekturrahmen
- Nachweis Alter Bestand
- Feststellung der Wertermittlung

Grundlagen der Wertermittlung

hier: Rechtliche Grundlagen

- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG), §§ 27-33
- Wertermittlungsrichtlinie
- Wertermittlungsverordnung nach BauGB (bei Verkehrswerten)
- Waldwertschätzungsrichtlinie



Grundlagen der Wertermittlung

hier: Rechtliche Grundlagen

§ 27 FlurbG

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 Flurbereinigungsgebiets zu bestimmen ist.



Grundlagen der Wertermittlung

hier: Rechtliche Grundlagen

§ 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. Hierbei sind die **Ergebnisse einer Bodenschätzung** nach dem Bodenschätzungsgesetz vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3150, 3176) in der jeweils geltenden Fassung zugrunde zu legen; Abweichungen sind zulässig.

(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.



Grundlagen der Wertermittlung

hier: Rechtliche Grundlagen

§ 32 FlurbG

Die Nachweisungen über die Ergebnisse der Wertermittlung sind zur Einsichtnahme für die Beteiligten auszulegen. Die Ergebnisse sind ihnen in einem **Anhörungsstermin** zu erläutern. Nach Behebung begründeter Einwendungen sind die Ergebnisse der Wertermittlung durch die Flurbereinigungsbehörde festzustellen; die **Feststellung** ist öffentlich bekannt zu machen.



Grundlagen der Wertermittlung

hier: Zweck der Wertermittlung

- Sicherung und Vorbereitung einer **wertgleichen** Bodenordnung
- Maßstab für Teilnehmerbeiträge (§ 19 FlurbG)
 - kommt in diesem Verfahren nicht vor
- Maßstab für Landabzug (§ 47 FlurbG)
 - kommt in diesem Verfahren nicht vor
- Grundlage für Geldausgleich
- Grundlage für Geldabfindung (§ 52 FlurbG)
- Grundlage für die Wahrung der Rechte Dritter

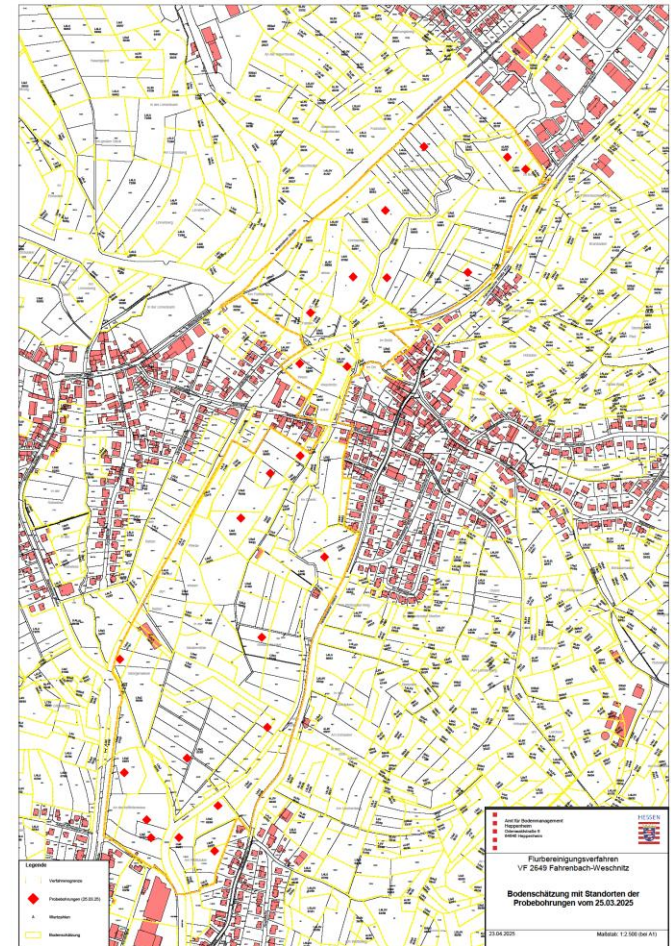
Durchführung der Wertermittlung

hier: Bodenschätzung

Örtliche Begutachtung des Bodens

- Entnahme von Bodenproben und Festlegung der Bodenzahl
- Klassifizierung bzw. der Bildung von Klassenabstufungen von Acker- oder Grünlandböden

VF 2649 Fahrenbach - Weschnitz



Durchführung der Wertermittlung

hier: Überprüfung und Anwendbarkeit der Bodenschätzung



*Probebohrungen am 25.03.2025.
Aufsuchen ausgewählter bestimmender Grablöcher zum Überprüfen der
bestandskräftigen Bodenschätzung*



Durchführung der Wertermittlung

hier: Überprüfung und Anwendbarkeit der Bodenschätzung

Stellungnahme Herr Schmauch der Ortsbegehung vom 25.03.25

Ergebnis der Besichtigung:

Das Verfahrensgebiet ist nicht nur hinsichtlich der Morphologie übersichtlich (= Bachaue), auch die zu findenden Bodenhauptgruppen und Substrate sind halbwegs einheitlich. Es handelt sich um lehmige und schluffige Auensedimente, die unterschiedlich stark von - hauptsächlich - Grundwasser geprägt sind. Demzufolge finden sich die Bodentypen Vega (= braunen Auenboden) und Auengley (= grundwasserbeeinflusster Auenboden). Das Wertniveau der Bodenschätzung zeigt im Schnitt eine gute natürliche Ertragsfähigkeit und ist im Bezug auf das durchschnittliche Wertniveau zutreffend und aktuell. Meines Erachtens kann die bestandskräftige Bodenschätzung für Zwecke der Flurbereinigung verwendet werden. Dabei könnte nach meiner Wahrnehmung auch die Anzahl der Wertklassen übersichtlich gestaltet sein (= zwei bis drei Klassen).

Durchführung der Wertermittlung

hier: Erläuterung des Ablaufs

Die Aufstellung des Wertermittlungsrahmens beinhaltet drei Schritte

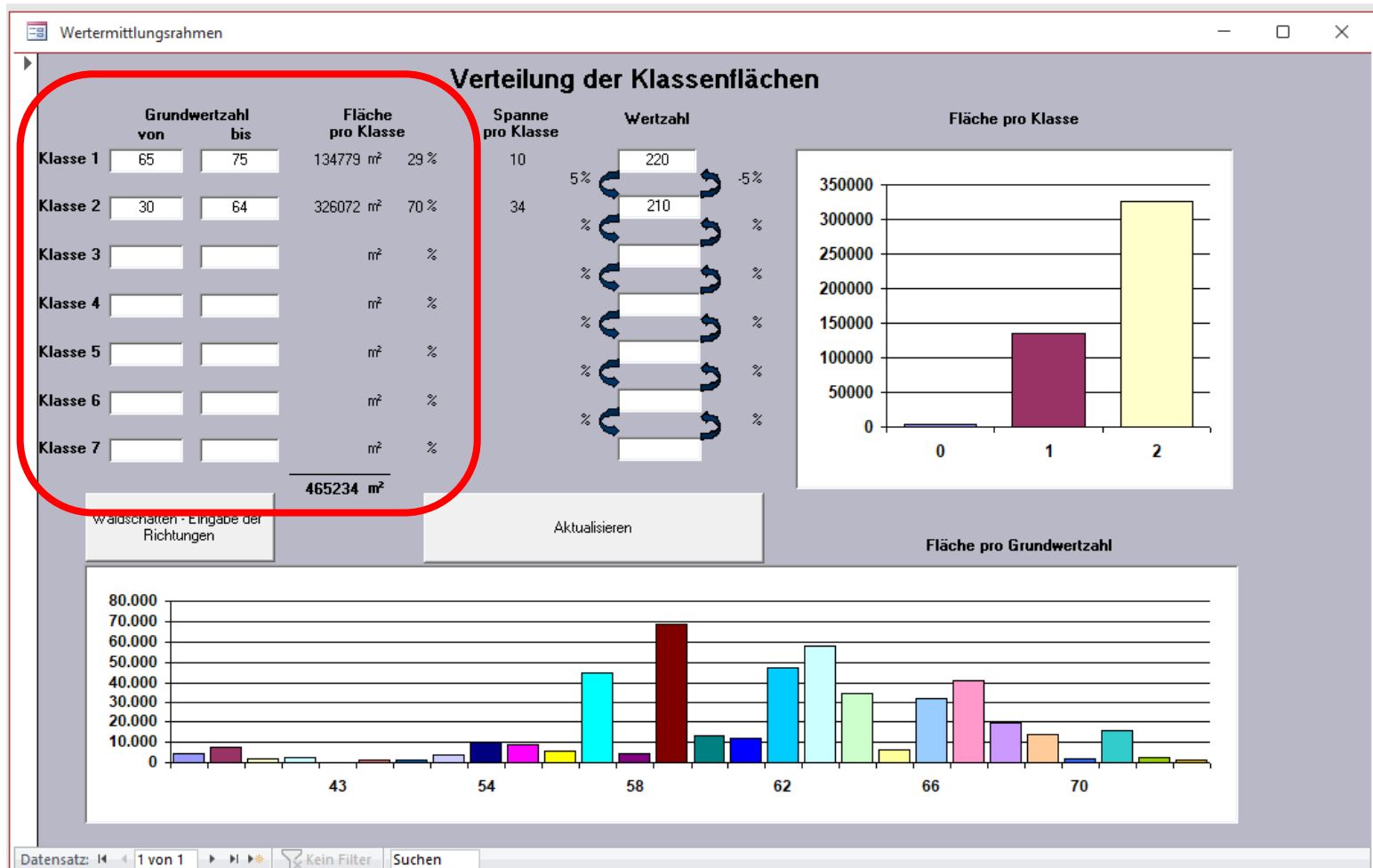
1. Gruppierung der Böden

Frage: *Welche Böden gehören in welche Klasse?*

Klasse	1	2	3	4	5
Grundwertzahl der Bodenschätzung					

Durchführung der Wertermittlung

hier: Welche Böden kommen in welche Klasse?

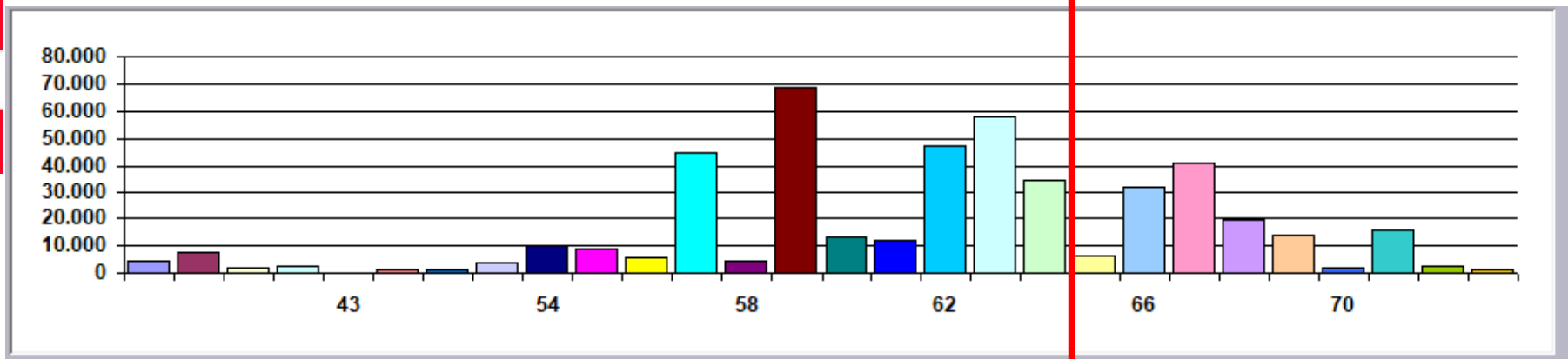


Durchführung der Wertermittlung

hier: Welche Böden kommen in welche Klasse?

2

1

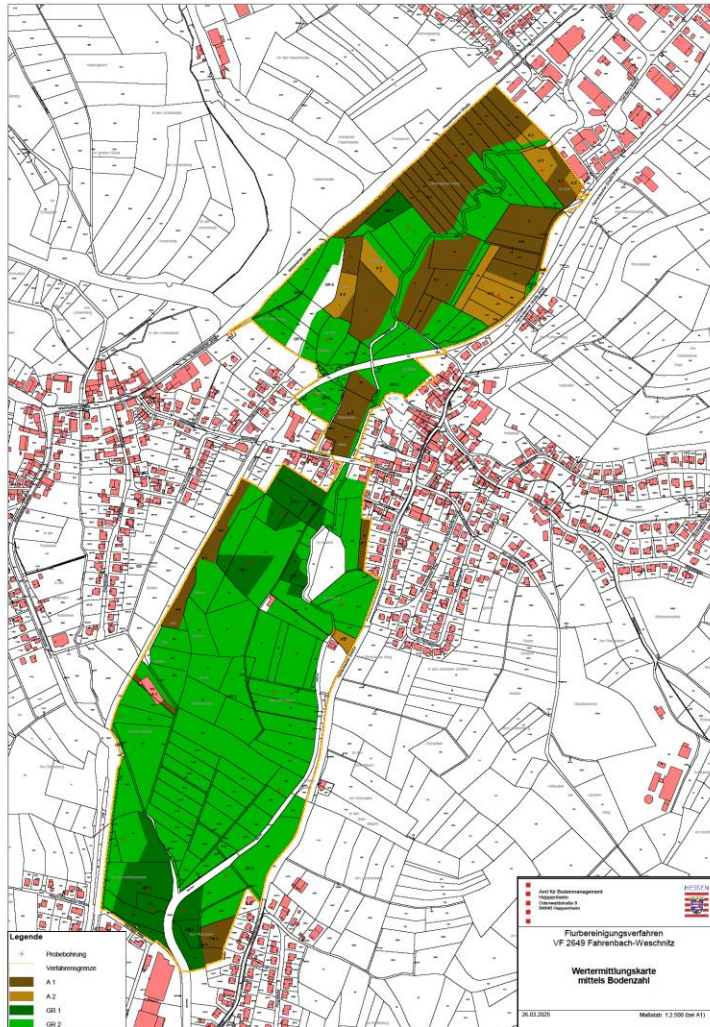


Verteilung der Grundzahlen der Bodenschätzung im Flurbereinigungsverfahren Fahrenbach-Weschnitz

Durchführung der Wertermittlung

hier: Welche Böden kommen in welche Klasse?

VF 2649 Fahrenbach - Weschnitz



Legende

- + Probebohrung
- Verfahrensgrenze
- A 1
- A 2
- GR 1
- GR 2

Durchführung der Wertermittlung

hier: Erläuterung des Ablaufs

Die Aufstellung des Wertermittlungsrahmens beinhaltet drei Schritte

- 1. Gruppierung der Böden**

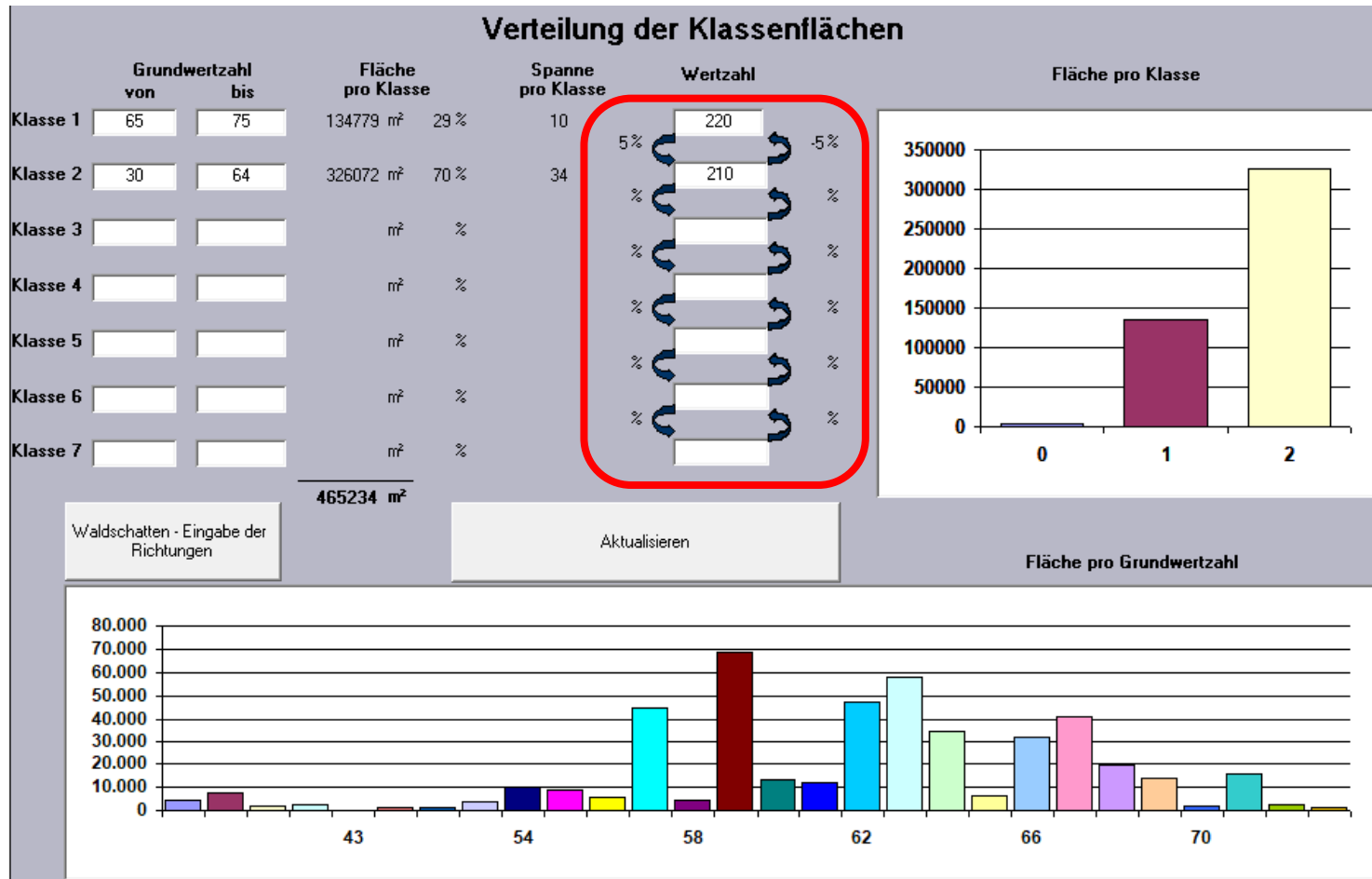
Frage: *Welche Böden gehören in welche Klasse?*

- 2. Zuweisung von Wertzahlen zu den einzelnen Klassen**

Frage: *Wie ist zwischen den Klassen (flächenmäßig und geldlich) prozentual zu tauschen?*

Durchführung der Wertermittlung

hier: Wie ist zwischen den Klassen prozentual zu tauschen?



Durchführung der Wertermittlung

hier: Wie ist zwischen den Klassen prozentual zu tauschen?

Wertermittlungsrahmen Fahrenbach-Weschnitz

Klasse	1	2	3	4	5
Grundwertzahl der Bodenschätzung	≥ 65	30-64			
Wertzahlen je ha	220	210			

+5%

-5%

Durchführung der Wertermittlung

hier: Erläuterung des Ablaufs

Die Aufstellung des Wertermittlungsrahmens beinhaltet drei Schritte:

1. Gruppierung der Böden

Frage: *Welche Böden gehören in welche Klasse?*

2. Zuweisung von Wertzahlen zu den einzelnen Klassen

Frage: *Wie ist zwischen den Klassen (flächenmäßig und geldlich) prozentual zu tauschen?*

3. Festlegung des Kapitalisierungsfaktors und damit des geldlichen (monetären) Wertes der Fläche (EUR/ha)

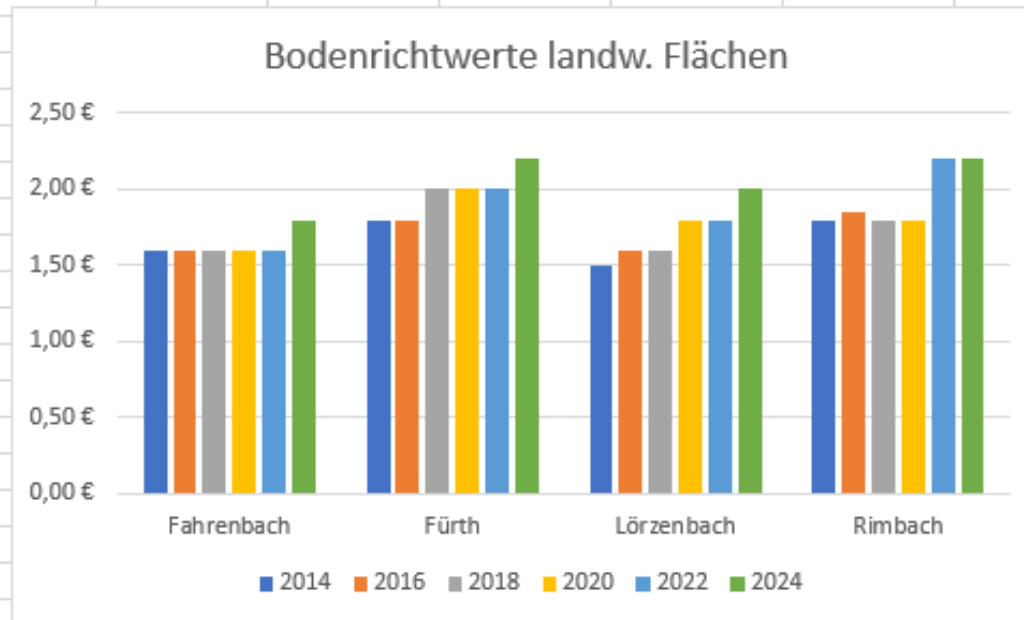
hier im Flurbereinigungsverfahren *Kapitalisierungsfaktor 100*

Klasse 2: 1 ha → 210 x 100 ergibt 21.000 EUR/ha

Durchführung der Wertermittlung

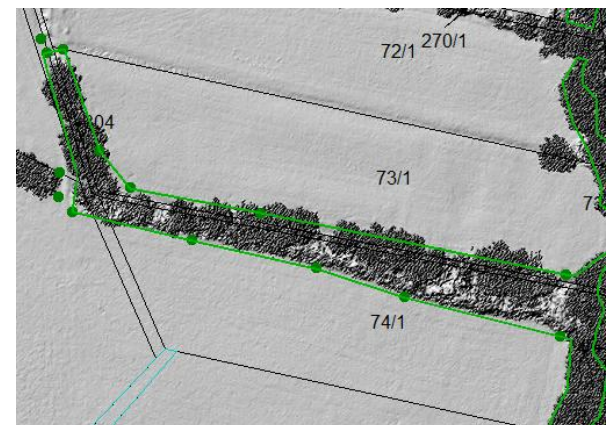
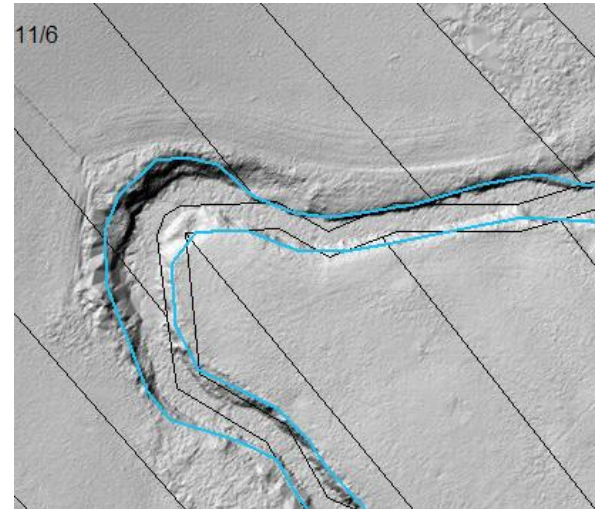
hier: Verlauf der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Gemarkung	Bodenrichtwerte landwirtschaftliche Flächen					
	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Fahrenbach	1,60 €	1,60 €	1,60 €	1,60 €	1,60 €	1,80 €
Fürth	1,80 €	1,80 €	2,00 €	2,00 €	2,00 €	2,20 €
Lörzenbach	1,50 €	1,60 €	1,60 €	1,80 €	1,80 €	2,00 €
Rimbach	1,80 €	1,85 €	1,80 €	1,80 €	2,20 €	2,20 €



Durchführung der Wertermittlung

- **Erhebung der Daten der Wertermittlung**
 - örtliche Vermessung im Sommer 2025
 - Gewässer (Weschnitz und Lörzenbach)
 - aus LIDAR Daten
 - Gehölz
 - Örtliche Vermessung, LIDAR Daten
 - Landwirtschaftliche Flächen
 - Örtliche Vermessung, Luftbild
 - Sondergebiet
 - Konstruiert aus Klarstellungssatzung



Durchführung der Wertermittlung

Wertermittlungsrahmen (1)

Am 15.01.2026 wurde durch den Vorstand der Teilnehmergeinschaft folgender Wertermittlungsrahmen beschlossen:

- Der Wertermittlungsrahmen gilt gleichermaßen für Acker- und Grünlandflächen.
- Für die landwirtschaftlichen Flächen, welche durch eine Ergänzungssatzung Baurecht erlangt haben, wird ein Sondergebiet gebildet.
- Die beiden Hutungsflächen werden in die Nutzungsart Gehölz eingestuft.
- Gewässer werden generell in die **Klasse 2** eingestuft. Sollte sich das Gewässer auf Gebäude- und Freiflächen verlagert haben werden sie in die **Klasse 1** eingestuft.
- Eisenbahnflächen werden in die **Klasse 2** eingestuft.
- Asphalt- und Schotterwege werden in die **Klasse 2** eingestuft.
- Erdwege werden wie angrenzende landwirtschaftliche Flächen eingestuft.
- Vorhandene Wege, die sich im Privateigentum befinden und in Gemeindeeigentum überführt werden sollen, werden entsprechend dem angrenzenden Gelände eingestuft.
- Die eingezogenen Wege werden entsprechend dem angrenzenden Gelände eingestuft.
- Ertraglose Flächen (Unland), wie Steinriegel, nicht kultivierbare Raine und Hecken, werden mit der Wertverhältniszahl 25 bewertet.
- Waldboden wird mit der Wertverhältniszahl 85 bewertet. Bei Tausch von Wald wird der Bestand gesondert bewertet.
- Brombeerhecken werden als Unland eingestuft.

Anhörungsstermin nach § 32 FlurbG

Durchführung der Wertermittlung

Wertermittlungsrahmen (2)

Folgender Wertermittlungsrahmen wird für die Wertermittlung der alten Grundstücke am 15.01.2026 durch den Vorstand beschlossen:

Wertermittlungsrahmen								
Nutzungsart	Abkürzung	Werteinheiten je Hektar in den Wertermittlungsklassen						
		1	2					
Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Sinne von §28 FlurbG	Ackerland	A	220	210				
	Grünland	GR	220	210				
	Grünland/Obst	GRO	220	210				
	Gartenland	G	220	210				
keine geordnete Nutzung	Gehölz	GH		50				
	Unland	U		25				
Holzung im Sinne von §28 in Verb. mit §84 FlurbG	Wald	H		85				
bebaute Flächen im Sinne von §45 FlurbG	Gebäude- und Freifläche	GF	1500					
Flächen mit Sonderwerten im Sinne von §28, 29 u. 45 FlurbG	Gemeindestraße	SG	1500	210				
	Fahrweg (befestigt)	WGF		200				
	Weg (Erweg)	WEG	210	200				
	Graben	WAG		50				
	Bach	WAB	1500	50				
	Sondergebiet	SO	1500					
	Eisenbahnflächen	BGL		210				
	Sportplatz	SPO	1500					
	Betriebsfläche	BF	1500	210				
	Parkplatz	P		210				

Anhörungstermin nach § 32 FlurbG

Der Kapitalisierungsfaktor beträgt vorläufig 100.

Durchführung der Wertermittlung

Wertkorrekturrahmen (1)

Am 15.01.2026 wurde durch den Vorstand der Teilnehmergeinschaft folgender Wertkorrekturrahmen beschlossen:

- Einfluss der **Hangneigung**:

Wegen eines erhöhten Aufwandes der Bewirtschaftung, erhöhter Lohn- und Sachkosten und begrenzter Nutzungsmöglichkeiten werden für Hanglagen folgende Korrekturen vorgenommen:

bis 15%	keine Korrektur
von 15% bis 25%	10 WVZ Korrektur
über 25%	20 WVZ Korrektur

Die Ermittlung der Flächen erfolgt durch Berechnung aus dem digitalen Geländemodell. Grundlage für das Geländemodell ist das landesweite Laserscanning.

- Die Schadenswirkung durch angrenzenden **Wald (Waldschaden)** oder angrenzende **Gehölze** wird folgendermaßen berücksichtigt:

▪ Wald im Norden	10 m Streifenbreite	5%
▪ Wald im Osten	20 m Streifenbreite	5%
▪ Wald im Westen	20 m Streifenbreite	5%
▪ Wald im Süden	30 m Streifenbreite	5%

Die Kartierung erfolgt aufgrund des aktuellen Luftbildes und nach örtlicher Vermessung. Die Ermittlung der Korrekturflächen werden mittels eines Geoinformationssystems berechnet.

Durchführung der Wertermittlung

Wertkorrekturrahmen (2)

- Die Entschädigung für Maststandorte der elektrischen Leitungen, wird so geregelt, dass eine entsprechende Fläche in Unland eingestuft wird:

bei Holz- und Betonmasten	eine Fläche von 50 m ²
bei Gittermasten	eine Fläche von 100 m ²

Schutzstreifen (ein festgelegter Abstand zur Leitungsachse) von Leitungen werden um **10 WVZ** abgestuft. Dies gilt auch für unterirdische Leitungen. Die Leitungsdaten sowie die Breite der Schutzstreifen wurden von den entsprechenden Leitungsbetreibern eingeholt.
- Der Anteil einer belasteten, im Baulastenverzeichnis eingetragenen, Baulast wird um **10 WVZ** abgestuft.
- Verunkrautete/ verbuschte und länger brachliegende Flächen sind **5%** tiefer einzustufen. Nachteile durch Verunkrautung zum Zeitpunkt des Besitzüberganges werden gemäß § 51 Absatz 1 FlurbG ausgeglichen.
- Für die in Schutzgebiete (FFH, ÜG, WSG) fallenden Flächen sollen **keine Korrekturen** vorgenommen werden.
- Unter Stau- bzw. Grundnässe leidende Flächen (Nassstellen) werden um **10 WVZ** niedriger bewertet. Die Nassstelle selbst wird als Unland bewertet.
- Die landwirtschaftlichen Flächen, welche in der Vergangenheit aufgefüllt wurden, werden um 10 WVZ abgestuft. Die Festlegung der Ausdehnung der Auffüllung erfolgte im Wertermittlungseinleitungstermin.
- Abschläge um mehr als 10% bzw. 20 WVZ werden nicht vorgenommen.

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

Nachweis des Alten Bestandes
- Teilnehmer -

Ordnungsnummer:

Seite:

Datum der Ausgabe:

Verfahrensnummer: 2092

Verfahrensname: Schönnen

Amtsgericht Michelstadt

Grundbuchbezirk Ebersberg Grundbuchblatt 0000

Abteilung I

lfd. Nr.	Eigentümer nach Grundbuch
3	Max Mustermann Musterstraße 132, 99999 Musterstadt

Hier stehen die Eigentümerangaben aus dem Grundbuch, Abt. I (Eigentümer), ergänzt um die vom AfB ermittelte Adresse

Ermittlungen der Flurbereinigungsbehörde:

lfd. Nr.	Eigentümer
3	Max Mustermann Musterstraße 132, 99999 Musterstadt

Bei manchen Teilnehmern steht an dieser Stelle möglicherweise ein:
Bevollmächtigter
Postempfangsbevollmächtigter
Erbe
Vertreter
oder ähnliches

Hinweis:

Zum Ende des Flurbereinigungsverfahrens werden dem Grundbuchamt zwar die neuen Flurstücke und Belastungen zur Eintragung übermittelt, jedoch nicht die durch die Flurbereinigungsbehörde ermittelten Adressen oder evtl. legitimierte Erben.

Die bisherigen Eigentümerangaben bleiben im Grundbuch unverändert weiter bestehen.

Die Fläche x die Wertverhältniszahl ergibt den Wert der Fläche. In der Summe hat das Flurstück 65/1 eine Fläche von 11.980m² mit einem Wert von 110,47 WE.

In Euro sind dies: 110,47 WE x 100 (Kapitalisierungsfaktor!) = **11.047,-- € !**

(Bei steigenden Quadratmeterpreisen kann der Kapitalisierungsfaktor entsprechend angepasst werden!)

Datum der Ausgabe: 14.08.2024

Verfahrensnummer: 2092

Verfahrensname: Schönnen

Beide sind im Wertermittlungsrahmen festgelegt, der im Benehmen mit dem TG-Vorstand beschlossen wurde

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]	Nutz- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m ²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/-faktor
Ebersberg			11.980	GR	2	95	10.762	102,24		
In der unteren Au				GR	2	95	541	5,14		
Bemerkungen zum Flurstück								-0,51	Leitungsrecht	-10 %
Flora-Fauna-Habitat-Gebiet				GR	2	95	293	2,78		
Überschwemmungsgebiet								-0,14	Waldschatten	-5 %
				WA	7	25	384	0,96		
				Summe:			11.980	110,47		
Ebersberg			16	WGF	7	25	16	0,04		
In der unteren Au				Summe:			16	0,04		
Ebersberg			116	GF	1	1500	0	0,00		
An der Ebersberger Straße				WGF	1	1500	116	17,40		
Bemerkungen zum Flurstück				Summe:			116	17,40		
Vogelschutzgebiet										
Ebersberg			110	WGF	1	1500	110	16,50		
Großwiesen				Summe:			110	16,50		
Ebersberg			3.270	GR	1	100	2.057	20,57		
Großwiesen				GR	1	100	117	1,17		
Bemerkungen zum Flurstück								-0,12	Leitungsrecht	-10 %
Ausgleichs- oder Kompensationsfläche				GR	3	90	440	3,96		
Flora-Fauna-Habitat-Gebiet				GR	3	90	410	3,69		
Überschwemmungsgebiet								-0,18	Waldschatten	-5 %
Vogelschutzgebiet				GH	5	50	3	0,02		
				GH	5	50	227	1,14		
								-0,06	Waldschatten	-5 %
				WA	7	25	16	0,04		
				Summe:			3.270	30,22		

= Begründung für
die Wertminderung

= Prozentualer
Abschlag vom Wert

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

Nachweis des Alten Bestandes
- Katasterdaten - Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer:
Seite:
Datum der Ausgabe:

Verfahrensnummer: 2092

Verfahrensname: Schönnen

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/-faktor
Ebersberg			6.056	GR	1	100	4.108	41,08		
Großwiesen				GR	1	100	188	1,88		
Bemerkungen zum Flurstück								-0,19	Leitungsrecht	-10 %
Flora-Fauna-Habitat-Gebiet				GR	1	100	30	0,30	Waldschatten	-5 %
Überschwemmungsgebiet				GR	3	90	523	4,71		
Vogelschutzgebiet				GR	3	90	721	6,49		
								-0,32	Waldschatten	-5 %
				GH	5	50	360	1,80		
								-0,09	Waldschatten	-5 %
				WA	7	25	126	0,32		
				Summe:			6.056	55,95		
Ebersberg			10.756	GR	1	100	200	2,00		
Kohlacker				GR	1	100	14	0,14		
Bemerkungen zum Flurstück								-0,01	Waldschatten	-5 %
Flora-Fauna-Habitat-Gebiet				GR	1	100	97	0,97		
Überschwemmungsgebiet								-0,10	Leitungsrecht	-10 %
Vogelschutzgebiet								-0,05	Waldschatten	-5 %
				GR	1	100	63	0,63		
								-0,03	Waldschatten	-5 %
				GR	1	100	1.290	12,90		
								-0,64	Waldschatten	-5 %
				GR	1	100	78	0,78		
								-0,08	Leitungsrecht	-10 %
				GR	1	100	38	0,38		
								-0,04	Leitungsrecht	-10 %
								-0,02	Waldschatten	-5 %
				GR	2	95	863	8,20		
				GR	2	95	4	0,04		
								0,00	Waldschatten	-5 %
				GR	2	95	34	0,32		

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

Nachweis des Alten Bestandes
- Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer:

Seite:

Datum der Ausgabe:

Verfahrensnummer: 2092

Verfahrensname: Schönnen

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/-faktor
				GR	2	95	504	-0,02 4,79	Waldschatten	-5 %
				GR	3	90	2.160	-0,24 19,44	Waldschatten	-5 %
				GR	3	90	44	0,40 -0,04	Hängigkeit	-10 %
								-0,02	Waldschatten	-5 %
				GR	3	90	568	5,11 -0,26	Hängigkeit	-5 %
								-0,26	Waldschatten	-5 %
				GR	3	90	26	0,23 -0,01	Hängigkeit	-5 %
								-0,01	Waldschatten	-5 %
				GR	3	90	2.924	26,32 -1,32	Hängigkeit	-5 %
				GR	3	90	1	0,01 0,00	Hängigkeit	-10 %
				GR	3	90	115	1,04 -0,05	Waldschatten	-5 %
				GR	4	85	49	0,42		
				GR	4	85	154	1,31		
				GR	4	85	212	1,80 -0,09	Hängigkeit	-5 %
				GH	5	50	877	4,39		
				GH	5	50	35	0,18		
				WGF	7	25	225	0,56		
				WA	7	25	181	0,45		
				Summe:			10.756	89,52		

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

Nachweis des Alten Bestandes
- Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer:

Seite:

Datum der Ausgabe:

Verfahrensnummer: 2092

Verfahrensname: Schönnen

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/-faktor
Haisterbach			8.422	GR	2	95	7.806	74,16		
In der unteren Au				GR	2	95	371	3,52		
Bemerkungen zum Flurstück								-0,35	Leitungsrecht	-10 %
Flora-Fauna-Habitat-Gebiet				WA	7	25	245	0,61		
Überschwemmungsgebiet				Summe:			8.422	77,94		
Summe:			40.726				40.726	398,04		
Gebäude- und Freifläche				GF	1	1500	0	0,00		
				Summe:			0	0,00		
Gehölz				GH	5	50	1.502	7,36		
				Summe:			1.502	7,36		
Grünland				GR	1	100	8.280	81,52		
				GR	2	95	21.178	199,93		
				GR	3	90	7.932	68,92		
				GR	4	85	415	3,44		
				Summe:			37.805	353,80		
Wasserfläche				WA	7	25	952	2,38		
				Summe:			952	2,38		
Fahrtweg (befestigt)				WGF	1	1500	226	33,90		
				WGF	7	25	241	0,60		
				Summe:			467	34,50		

Gesamtfläche des Eigentums

Gesamtfläche der einzelnen Nutzungsarten

**Gesamtwert des Eigentums
(entspricht 39.804,--€)**

Aufsummierung des Eigentums, getrennt nach:
*den einzelnen Nutzungsarten sowie
*den darin vorhandenen Wertklassen mit:
- Wertverhältniszahl (Preis in Cent/m²)
- Fläche in dieser Wertklasse
- WE " "
- sowie die Summenbildung
(WE x 100 = Wert in Euro)

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

Verfahrensnummer: 2092
Verfahrensname: Schönnen

Nachweis des Alten Bestandes
- Rechte, Lasten und Beschränkungen -

=Grundbuchangaben

Ordnungsnummer:

Seite:

Datum der Ausgabe:

Eintragungen im Grundbuch

Amtsgericht Michelstadt
Grundbuchbezirk Ebersberg Grundbuchblatt

Bestandsverzeichnis (BV) -

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteil / Anteil am Recht bzw. Hinweis zum Flurstück	Mit dem Eigentum verbundene Rechte / Sondereigentum
8	Ebersberg				
14	Ebersberg				
33	Ebersberg				
38	Ebersberg Ebersberg				
40	Ebersberg				
44	Ebersberg				

Eintragungen in Abteilung II

lfd. Nr.	lfd. Nr. im BV	Lasten und Beschränkungen	Rechtsinhaber / begünstigte Flurstücke
4	40	Geh-, Wege-, Fahr- oder Leitungsrecht Überfahrtsrecht	
5	14	Geh-, Wege-, Fahr- oder Leitungsrecht Überfahrtsrecht	Max Mustermann Mustergasse 20 99999 Musterdorf

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

Nachweis des Alten Bestandes - Rechte, Lasten und Beschränkungen -

Ordnungsnummer:

Seite:

Datum der Ausgabe:

Verfahrensnummer: 2092

Verfahrensname: Schönnen

Eintragungen im Grundbuch

→ Amtsgericht Michelstadt

→ Grundbuchbezirk

Grundbuchblatt

Im Grundbuch spricht man von Grundstücken und ordnet diese nach Grundbuchbezirk, Grundbuchblatt und Bestandsverzeichnisnummern

Im Kataster spricht man von Flurstücken und bezeichnet diese mit Gemarkung, Flur und Flurstücksnummer

Bestandsverzeichnis (BV) -

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteil / Anteil am Recht bzw. Hinweis zum Flurstück	Mit dem Eigentum verbundene Rechte / Sondereigentum
1		4	55/3		

Eintragungen in Abteilung II

lfd. Nr.	lfd. Nr. im BV	Lasten und Beschränkungen	Rechtsinhaber / begünstigte Flurstücke
3	1	Abwasserleitungsrecht Abwasserkanal- und Revisionsschachtrecht eingetragen am: 12.03.1992	Stadt Erbach 64711 Erbach

In der Abteilung II des Grundbuchs sind die Rechte, bzw. die Belastungen an den Grundstücken fortlaufend nummeriert eingetragen. Die Belastungen sind bezeichnet und der jeweilige Rechtsinhaber, zu dessen Gunsten die Belastung eingetragen wurde, mit aufgeführt. Hier ist dies z.B. ein Abwasserleitungsrecht zugunsten der Stadt Erbach auf dem Flst. 55/3 in der Flur 4 von

Entsprechend gibt es hierzu auch noch die Abteilung III im Grundbuch, in der in gleicher Weise die Hypotheken, Grund- und Rentenschulden aufgeführt sind (belastetes Grundstück oder Grundstücke, Höhe des Geldbetrages und der Gläubiger).

Im Flurbereinigungsverfahren werden die Belastungen, die auf den alten Flurstücken ruhen, wertgleich auf die neuen Flurstücke des jeweiligen Eigentümers übertragen.

Dies sind beispielsweise die Belastungen in der Abteilung III oder Auszugsrechte, die in der Abteilung II des Grundbuches eingetragen sind.

Die Wertermittlung stellt hierbei die Wertgleichheit bei der Übertragung der Belastungen sicher.

Durchführung der Wertermittlung

hier: Erläuterung des Ablaufs

- Nach **Feststellung** der Wertermittlung (Verwaltungsakt):
 - die Wertzahlen der Wertklassen können nicht verändert werden
 - der Kapitalisierungsfaktor kann angepasst werden
- Ziel ist, mit Einbezug des TG-Vorstandes dazu beizutragen, dass für alle Teilnehmer des Verfahrens eine vernünftige und zufriedenstellende Lösung gefunden wird.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!