

Flurbereinigungsverfahren

Felsberg – Ortskernumgehung

UF 2476

Online-Konsultation
zur Erläuterung
der Ergebnisse der Wertermittlung
und zur Anhörung der Beteiligten
nach § 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

Vorwort

Sehr geehrte Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Flurbereinigung Felsberg-Ortskernumgehung,

aufgrund der Lage durch die COVID-19-Pandemie findet diese Online-Konsultation anstelle des sonst üblichen Anhörungstermins statt.

Wir bitten dafür um Ihr Verständnis und legen Ihnen nahe die folgenden Seiten aufmerksam zu lesen. Auftretende Fragen können jederzeit an die auf Folie 6 erwähnten Bezugspersonen gestellt werden.

Zu Anfang dieser Präsentation werden alle wichtigen verfahrensspezifischen Informationen präsentiert. Ab Folie 21 folgen detailliertere Informationen zur Wertermittlung und den zugehörigen rechtlichen Grundlagen.

Mit freundlichen Grüßen,

Ihr **Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)**

Inhalt

- Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- Auslegung
- Grundsätze der Wertermittlung
- Praktische Durchführung der Wertermittlung
- Ergebnisse der Wertermittlung
 - Karte, Wertermittlungsrahmen, Abschläge, Kapitalisierungsfaktor
- Beispiel einer Wertermittlung
- Wie geht es weiter?
- Zweck und Rechtsgrundlagen der Wertermittlung
- Ansprechpartner

Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

- Nach § 5 Absatz 3 Planungssicherungsgesetz 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:
 - ✓ In der 44. Kalenderwoche 2022 in der Stadt Felsberg (Felsberger Nachrichten), der Gemeinde Wabern (Wabern informiert-Bürgerzeitung), der Stadt Fritzlar (Wochenspiegel), der Stadt Gudensberg (Chattengau Kurier) und der Stadt Melsungen (HNA Melsunger Allgemeine)
- zusätzlich durch persönliche Ladung (Schreiben vom 27. Oktober 2022)

Auslegung

- Die Auslegung der Wertermittlungsergebnisse erfolgt im:
Rathaus der Stadt Felsberg
Mehrzweckraum I
Vernouillet Allee 1
34587 Felsberg
 - am Dienstag, den **29. November 2022**
08:30 bis 14:30 Uhr
 - am Mittwoch, den **30. November 2022**
13:30 bis 17:30 Uhr

Auslegung

- An diesen zwei Tagen stehen Mitarbeitende der Flurbereinigungsbehörde für Erläuterungen und Auskünfte zur Verfügung
- **Wegen der Corona-Pandemie wird gebeten im Vorfeld einen Termin mit den Mitarbeitern des AfB Homberg zu den zwei genannten Terminen zu vereinbaren:**

Tobias Mand
0611/535 – 2313

Sachbearbeiter (Bodenordnung)
E-Mail: Tobias.Mand@hvbg.hessen.de

Heidi Blumenauer
0611/535 – 2240

Sachbearbeiterin (Bodenordnung)
E-Mail: Heidi.Blumenauer@hvbg.hessen.de

Grundsätze der Wertermittlung

- Die Grundlage für die Neuordnung des ländlichen Grundbesitzes (als ein Ziel der Flurbereinigung) ist der Tausch von Grundstücken.
- Die Eigentumsrechte aller Grundstückseigentümer müssen dabei gewahrt bleiben.
- In der Flurbereinigung wird 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 des Flurbereinigungsgebietes im Wege der vergleichenden Schätzung.

Grundsätze der Wertermittlung

- Grundlage ist die Bodenschätzung des Finanzamtes Schwalm-Eder, welche Bodenzahlen (Grundzahlen) von 1 bis 100 enthält.
- 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 (siehe Wertermittlungsrahmen Folie 12). Sie ist in Werteinheiten pro Hektar [WE/ha] angegeben.

Praktische Durchführung der Wertermittlung

Was ist bisher in der Wertermittlung geschehen?:

➤ **Einleitungstermin mit Ortstermin: 10.04.2018**

Zweck:

- Aufstellung eines vorläufigen Wertermittlungsrahmens
- Festlegung der Abschläge
- Vorläufiger Kapitalisierungsfaktor
- Örtl. Überprüfung der sogenannten Vergleichsstücke

Praktische Durchführung der Wertermittlung

Was ist bisher in der Wertermittlung geschehen?:

- Überprüfung der Bodenschätzung und Sicherung des Trassenverlaufes am 17.04.2018 und 19.04.2018 durch den landwirtschaftlichen Sachverständigen Herrn Wehnes.
- Ermittlung der wertrelevanten Faktoren (Waldschatten und Hängigkeit) am 19.11.2019 durch Herrn Wehnes.
- Es wurden keine signifikanten Abweichungen zur gültigen Bodenschätzung festgestellt.

Praktische Durchführung der Wertermittlung

Was ist bisher in der Wertermittlung geschehen?:

➤ **Wertermittlungsschlussstermin: 29.04.2022**

hier endgültige Festlegungen über:

- Wertermittlungsrahmen
- Festlegung der Abschläge (Korrekturwerte)
- Kapitalisierungsfaktor (350,- Euro/WE)

➤ **Häusliche Bearbeitung** im Programmsystem

Der Wertermittlungsrahmen

Klasse	1	2	3	4	5	6	7
Boden- bzw. Grünlandgrundzahlen	ab 73	65 -72	58 – 64	51 – 57	44 – 50	34 – 43	24 - 33
Acker	75	68	61	54	48	36	32
Grünland	75	68	61	54	48	36	32
Gartenland/ Freizeitfläche	128	115	61				
Gebäude- und Freifläche	1286	1143	714	686	429		
Bauerwartungsland (Gewerbe)	143	136	129	122	116	104	100
Gewässer	61	54	48	36	32	5	
Straßen, Plätze und Schotterwege	61	54	48	36	32	5	
Rasenwege	61	54	48	36	32	25	
Wald und Gehölz (ohne Aufwuchs)	61	54	48	36	32	5	
Unland	25	5					

Wertkorrekturen

Wertkorrekturbezeichnung	Abschläge (in den WE)	Eigenschaften
Leitung (unter- oder oberirdisch) (1 Klasse)	-9%	1,5 m links und rechts der Mittelachse bei 20 KV Leitungen 12m links und rechts der Mittelachse bei 110 KV Leitungen
Maststandorte	Unland Klasse 2	Holzmast 20 m ² Gittermast 80 m ²
Nassstelle (Ackerland) (1 Klasse)	-9%	
Nassstelle (Grünland)	Grünland Klasse 7	
Waldschatten (1 Klasse)	-9%	40m Randstreifenbreite Wald im <u>Süden</u> 30m Randstreifenbreite Wald im <u>Westen/Osten</u> 20m Randstreifenbreite Wald im <u>Norden</u>
Hängigkeit (1 Klasse)	-9%	ab 13 % bis 20 % bei Ackerland über 20 % bei Grünland
Hängigkeit (2 Klassen)	-18%	über 20 % bei Ackerland
Gewässerstreifen (1 Klasse)	-9%	Katzenbach, Teiche, Graben Wäldchen 4m Streifen

Keine Abschläge werden angebracht:

- aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet
- aufgrund der Lage im Verbandsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes Felsberg
- aufgrund mit Nitrat belasteter Gebiete

Kapitalisierungsfaktor

- Zweck der Wertermittlung ist es, dass 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 festgelegt mit **350,- € / Werteinheit**.
- Multipliziert man also den Wert eines Grundstücks (in Werteinheiten) mit dem Kapitalisierungsfaktor ergibt sich dessen monetärer Wert in Euro. Dies ist nötig bei der Festsetzung von Geldabfindungen und Geldausgleichen.

Beispiel einer Wertberechnung

- Nachweis des Alten Bestandes
- Wertermittlungskarte mit Beispiel der Wertberechnung

Nachweis des Alten Bestandes

Vorbemerkung:

- Auf der nächsten Folie folgt ein Beispiel des Nachweises über den Alten Bestand, welcher für jeden Teilnehmer der Flurbereinigung aufgestellt wird und Ihnen im persönlichen Anschreiben zugesandt wurde.
- In die Wertermittlung fließt die tatsächlich vorgefundene Nutzung ein.
- Die vorhergehende Absteckung des Wege- und Gewässernetzes wurde hier berücksichtigt/angehalten.
- So fließen z.B. herausgewachsene Gehölze oder verschobene Wege in die Wertermittlung mit ein.

Nachweis des Alten Bestandes

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

Nachweis des Alten Bestandes
- Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer: **1/00**
 Seite: 3 von 10
 Datum der Ausgabe: 19.09.2022

Verfahrensnummer: 2476

Verfahrensname: Felsberg - Ortskernumgehung

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m ²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/-faktor
			Summe:			11.120	71,23			
Felsberg Im Kronenberge	7	13	4.778	A	2	68	4.574	31,10	Waldschatten	-9 %
				A	2	68	180	1,22		
				S	2	54	24	-0,11		
				Summe:			4.778	32,35		

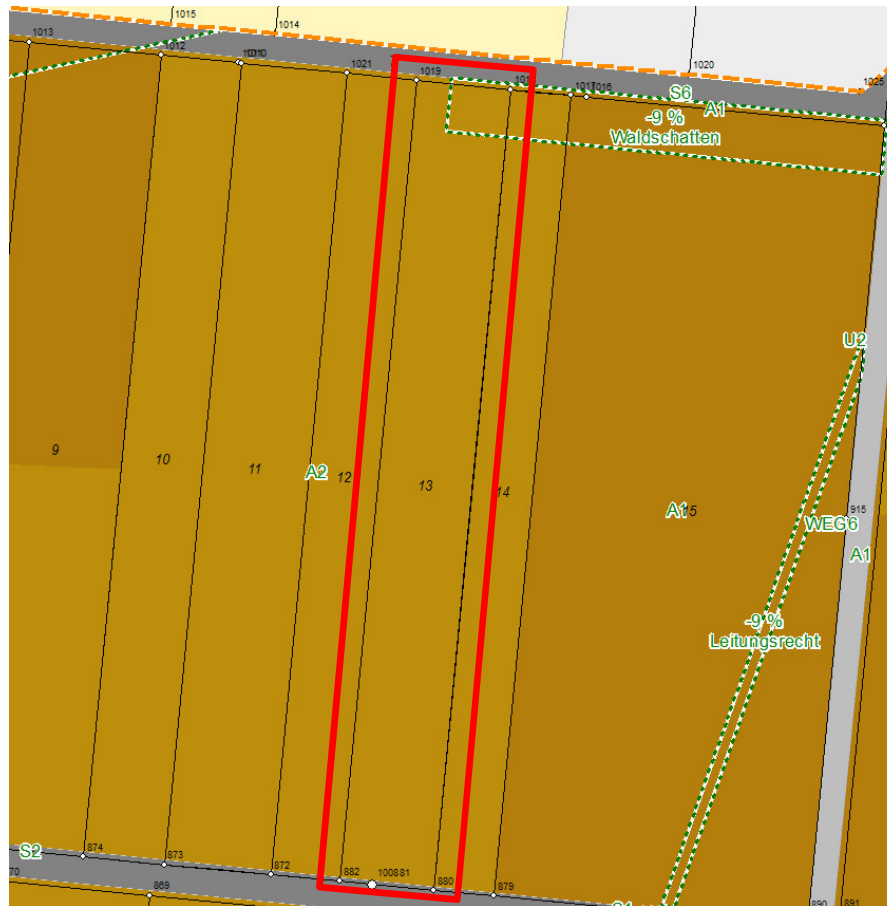
Angaben zum Flurstück

Ermittlung der Werteinheiten

ggf. Wertkorrektur

- Der Nachweis über den Alten Bestand, also die Flächen, welche jeder Teilnehmer in das Flurbereinigungsverfahren eingebracht hat, wurde jeweils zusammen mit der Ladung postalisch versendet.
- Die Berechnung wird auf der nachfolgenden Folie erläutert.

Wertermittlungskarte nach Nutzungsarten



Flurstücksangaben:

Fläche Flst. 13	= <u>0,4778 ha</u>
Fläche in Klasse A2	= 0,4574 ha
Fläche in Klasse A2 (Wertkorrektur Waldschatten)	= 0,0180 ha
Fläche in Klasse S2	= 0,0024 ha

Wertberechnung:

0,4574 ha x 68 =	31,103 WE
0,0180 ha x 68 =	1,224 WE (- 9 %, -0,110 WE)
	-0,110 WE
0,0024 ha x 54 =	<u>0,130 WE</u>
SUMME	32,347 WE

Hinweis: Das Programmsystem rechnet intern mit allen Nachkommastellen. Im Nachweis wird auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet, daher können hier Rundungsdifferenzen auftreten.

Wie geht es weiter ?

- **Bekanntgabe u. Feststellung der WE-Ergebnisse (§ 32 FlurbG)**
 - Anstelle des Anhörungstermins findet diese Onlinekonsultation ab dem 21.11.2022 statt.
 - Die Auslegung erfolgt am 29.11.2022 und 30.11.2022.
 - Eventuelle Einwendungen gegen die WE-Ergebnisse bitte persönlich oder schriftlich dem AfB Homberg mitteilen. Es folgt eine Überprüfung der Einwendungen.
 - Danach erfolgt die Feststellung der Wertermittlungsergebnisse (Verwaltungsakt) durch eine Öffentliche Bekanntmachung.
 - Anfechtung durch Widerspruch ist gegen die Feststellung möglich.
 - Entscheidung über Widerspruch durch die „Spruchstelle für Flurbereinigung“.

Wie geht es weiter ?

- **Abfindungswunschtermin** nach § 57 FlurbG
 - Fragebögen zum Abfindungswunsch wurden versandt
 - Abfindungswünsche können auch im persönlichen Gespräch aufgenommen werden

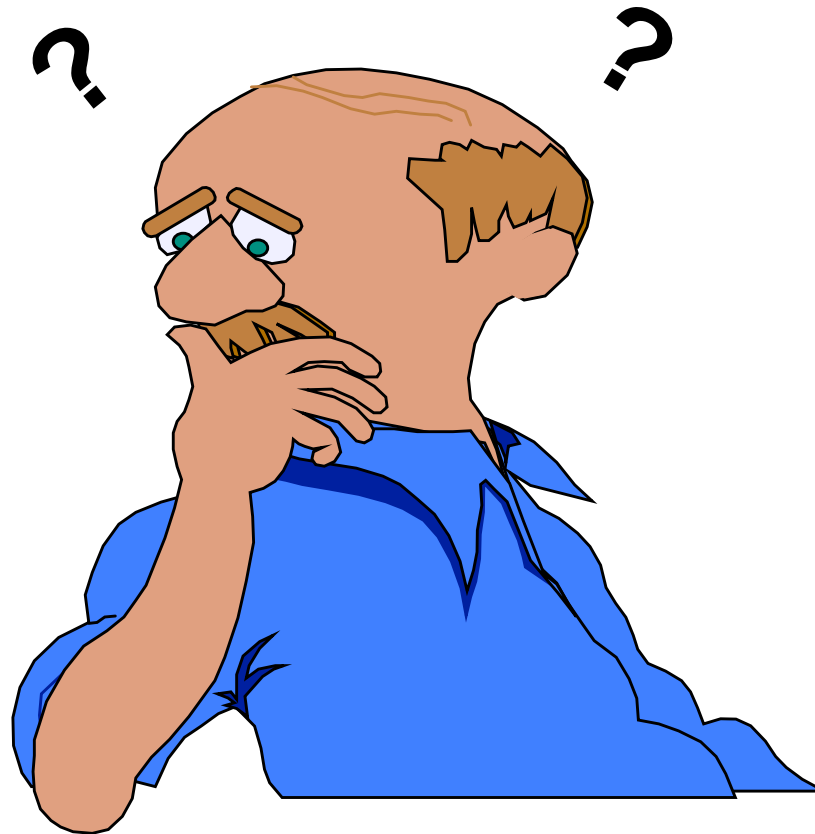
- **Abfindungsvereinbarung** nach § 99 FlurbG
 - Nach der WE-Feststellung werden die Wünsche ausgewertet und ein Abfindungsentwurf erstellt
 - Abfindungsvereinbarungsverhandlungen mit jedem Eigentümer beginnen im Anschluss

- **Vorläufige Besitzeinweisung** nach § 65 FlurbG
 - Nach Abschluss der Abfindungsverhandlungen erfolgt die Besitzeinweisung der neuen Grundstücke

**Amt für Bodenmanagement Homberg
-Flurbereinigungsbehörde-**



Zweck und Rechtsgrundlagen der Wertermittlung



Rechtsgrundlagen

Folgende Gesetze und Anweisungen bilden den rechtlichen Rahmen der Wertermittlung:

- **§§ 27 – 33 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)**
- **Wertermittlungsrichtlinie: Richtlinie für die Durchführung der Wertermittlung**
- **Bodenschätzungsgesetz vom 20.12.2007**
- **Wertermittlungsverordnung nach Baugesetzbuch (bei Verkehrswerten)**

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 es den Ablauf des Flurbereinigungsverfahrens oft durch die Unanfechtbarkeit der Bewertung entlastet und verkürzt.
- Es folgen die §§ 27 – 33 FlurbG mit Informationen und Erläuterungen.

§ 27 FlurbG: Ermittlung des Wertverhältnisses

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.

Erläuterung zu § 27: Zweck und Umfang

- In der Flurbereinigung werden Grundstücke nicht nach Fläche, sondern nach dem Wert (§ 44 Abs. 1 FlurbG „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 FlurbG.
- Daher ist i.d.R. der Wert aller Grundstücke im Flurbereinigungsgebiet zu ermitteln.

Erläuterung 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.

§ 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 FlurbG sind, soweit erforderlich, in ihrem Wert besonders zu ermitteln.**

Erläuterung zu § 28: Verhältnis zwischen Nutzungswert und Verkehrswert

- 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.

Erläuterung zu § 28:

Wie ergibt sich der Nutzungswert?

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:

Wertermittlung für Bauflächen, Bauland und bauliche Anlagen

- (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:

Wertermittlung für Bauflächen, Bauland und bauliche Anlagen

- (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, Zweck

- Für die Größe der Grundstücke ist in der Regel die Eintragung im Liegenschaftskataster maßgebend.
- § 30 FlurbG geht von der landesrechtlichen Vermutung der Richtigkeit des Liegenschaftskatasters (nicht des Grundbuchs) aus und dies bis zum Beweis der Unrichtigkeit.

§ 31 FlurbG:

Wertermittlungsverfahren

- (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.

Erläuterung zu § 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:

Auslegung und Feststellung der Wertermittlungsergebnisse

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.

Erläuterung zu § 32:

- Die Auslegung gibt den Beteiligten die Möglichkeit, sich eingehend über die eigenen Grundstücke und alle anderen Grundstücke im Verfahrensgebiet zu informieren.
- Die Ergebnisse der Wertermittlung müssen zusätzlich in einem Anhörungstermin erläutert werden. Der Anhörungstermin erfolgt coronabedingt in Form dieser Online-Konsultation.
- Jeder Beteiligte kann Einwendungen bis zur Bekanntgabe der Feststellung der Wertermittlung 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.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

- Ihre Ansprechpartner sind:

Tobias Mand (Sachbearbeiter Bodenordnung)
Tel.: 0611/535-2313
E-Mail: Tobias.Mand@hvbg.hessen.de

Nina Schäfer (Verfahrensleiterin)
Tel.: 0611/535-2256
E-Mail: Nina.Schaefer@hvbg.hessen.de

Flurbereinigungsbehörde:

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