

Flurbereinigungsverfahren Frankenberg-Schreufa Nuhnerenaturierung – VF 2041

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

Vorwort

Sehr geehrte Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Flurbereinigung
Frankenberg-Schreufa Nuhnerenaturierung,

aufgrund der prekären 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 54
erwähnten Bezugspersonen gestellt werden.

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

Mit freundlichen Grüßen,
ihr **Amt für Bodenmanagement Korbach**

Inhalt

- Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- Auslegung
- Allgemeine Informationen zum Verfahren
- 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 *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:
 - Am **5. Oktober** in der HNA
 - Am **9. Oktober** in der WLZ
- zusätzlich durch persönliche Ladung (Schreiben vom 6. Oktober 2020)

Amt für Bodenmanagement Korbach

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Korbach
Messeplatz Langelstraße 27, 34109 Korbach

Altersachsen 2 | VF 2041 | Frankenberg-Schreufa / HNT

Beauftragte Frau Köppe
Durchwahl 05671 972-4411
e-mail: service@abmg.hessen.de
Hr Zeichen: HNT-Nachricht vom

Datum: 28. September 2020

Öffentliche Bekanntmachung
Ladung
an alle Beteiligten des Flurbereinigungsverfahrens
Frankenberg-Schreufa Nährereneraturierung - VF 2041 -
Landkreis Waldeck-Frankenberg

Im Flurbereinigungsverfahren Frankenberg-Schreufa Nährereneraturierung wird hiermit ein Termin zur Anhörung der Beteiligten über die Ergebnisse der Wertermittlung sowie zur Einsichtnahme und Erläuterung der Wertermittlungsergebnisse gemäß § 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) vom 16.03.1976 (BGBI. I S. 546) in der jeweils geltenden Fassung anberaumt.

Da bedingt durch die Covid-19-Pandemie Großveranstaltungen aktuell nicht stattfinden können, wird anstelle des Anhörungstermins eine ersatzweise Online-Konsultation gemäß des Planungsicherstellungsgesetzes (PlanSiG) vom 20.05.2020 stattfinden.

Die den Anhörungstermin ersetzende Online-Konsultation wird ab
Dienstag, dem 26. Oktober 2020, ab 10:00 Uhr
unter der Internetadresse
<https://lvbg.hessen.de/VF2041>
allen Beteiligten zugänglich gemacht.

Den Beteiligten des Verfahrens wird gemäß § 4 PlanSiG die Möglichkeit gegeben, sich dazu bis zur Feststellung der Wertermittlungsergebnisse, die voraussichtlich im Dezember 2020 sein wird schriftlich oder elektronisch zu äußern.

34107 Korbach, Messeplatz Langelstraße 27
Telefon: 05671 971-120
Telefax: 05671 971-440
E-Mail: info.abmg@abmg.hessen.de

Auslegung

- Die Auslegung der Wertermittlungs-Ergebnisse erfolgt im **Haus des Gastes, Sitzungsraum im Obergeschoss, Viermündener Straße 25, 35066 Frankenberg-Schreufa**
- am Dienstag, den **27. Oktober 2020**
10.00 bis 16:30 Uhr
- am Mittwoch, den **28. Oktober 2020**
09.00 bis 16.30 Uhr
- und am Donnerstag, den **29. Oktober 2020**
12.00 bis 20.00 Uhr.

Auslegung

- In den auf der vorigen Folie genannten Zeiten, stehen Mitarbeitende der Flurbereinigungsbehörde für Erläuterungen und Auskünfte zur Verfügung.
- **Wegen der Corona-Pandemie wird gebeten im Vorfeld einen Termin mit den Mitarbeitenden des Amtes für Bodenmanagement Korbach zu den drei genannten Terminen zu vereinbaren.**
- Kontaktaufnahme erfolgt über die zuständigen Sacharbeiter (siehe Folie 7) oder per E-Mail:
info.afb-Korbach@hvbg.hessen.de
- Ab Folie 36 folgen Erklärungen zu einzelnen Begrifflichkeiten und der Wertermittlung im Allgemeinen.

Auslegung

Zuständigkeiten im Verfahren:

Joachim Oellrich

05631/978 – 4426

Verfahrensleiter

E-Mail: Joachim.Oellrich@hvbg.hessen.de

Daniela Kappe

05631/978 – 4411

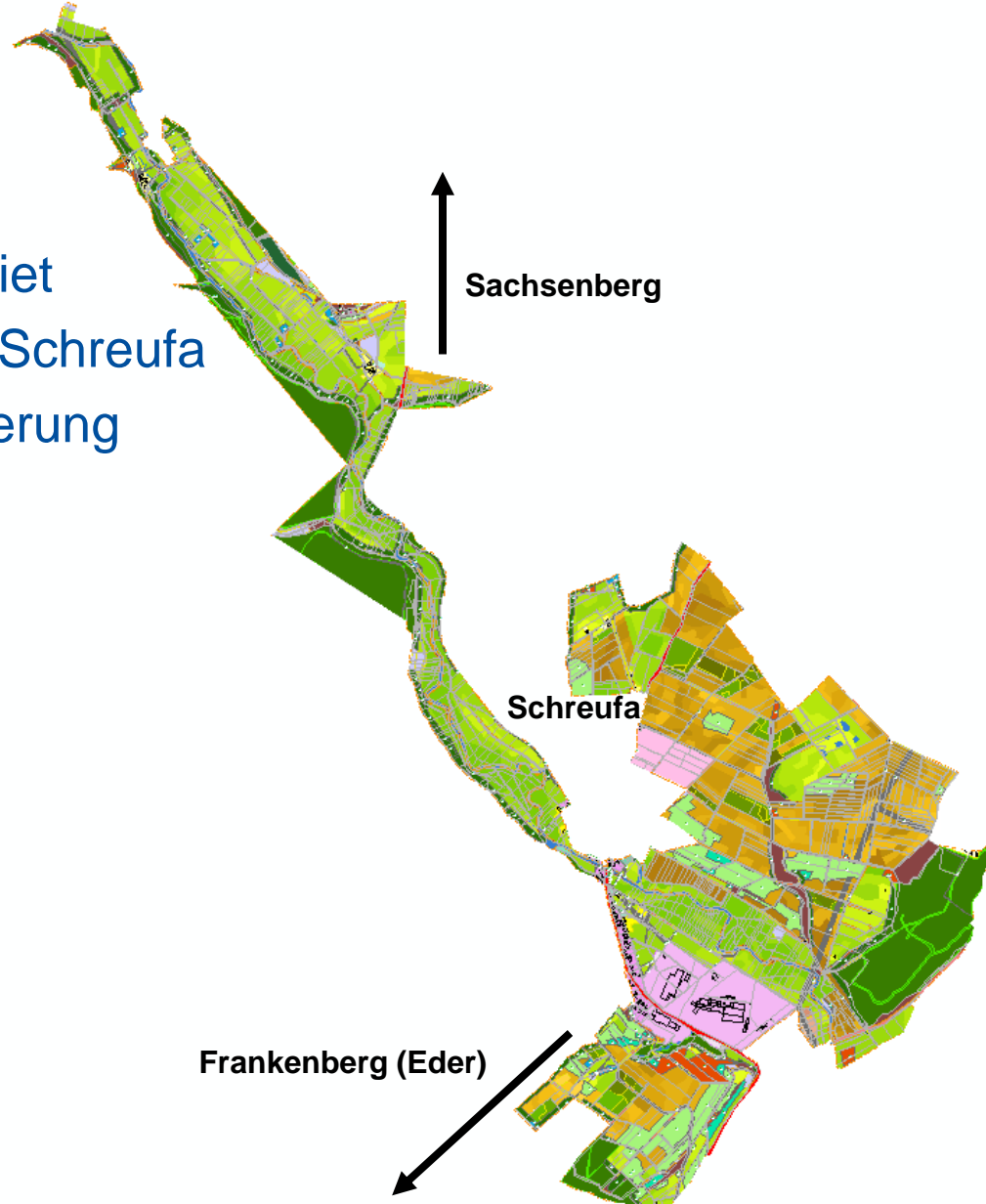
Sachbearbeiterin (Bodenordnung)

E-Mail: Daniela.Kappe@hvbg.hessen.de

Allgemeine Informationen zum Verfahren

- Kartenausschnitt des Verfahrensgebiets
- Verfahrensüberblick (Gebiet, Größe, etc.)
- Ziel und Stand der Flurbereinigung

Verfahrensgebiet
Frankenberg - Schreufa
Nuhnerenaturierung
VF 2041



Verfahrensüberblick

- **Verfahrensgebiet:** Das Gebiet umfasst Teile des
 - Gemeindegebietes der Stadt Frankenberg (Eder):
 - Teile der Gemarkungen Schreufa, Frankenberg, Viermünden und Hommershausen
 - Gemeindegebietes der Stadt Lichtenfels
 - Teile der Gemarkung Sachsenberg
- **Verfahrensart:** vereinfachte Flurbereinigung nach §86 FlurbG
- **Verfahrensgröße:** 466 ha
- **Anzahl der Teilnehmer:** 252
- **Anzahl der Flurstücke:** 1277
- **Antragsteller:** Stadt Frankenberg



Ziel und Stand der Flurbereinigung

- Hauptziel dieses Flurbereinigungsverfahrens ist die Bereitstellung der für die Renaturierung der Nuhne benötigten Flächen. Dazu sind umfangreiche bodenordnende Maßnahmen zur Realisierung notwendig.
- In diesem Zusammenhang 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 **14.03.2012** statt.
- Die Einleitung mittels Flurbereinigungsbeschluss erfolgte am **18.04.2012** durch das Amt für Bodenmanagement Korbach.
- Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft wurde am **10.09.2014** gewählt.

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, 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. (siehe Folie 17)
- Jeder Wertklasse ist eine Wertverhältniszahl (WVZ) zugeordnet. Sie ist in Werteinheiten pro Hektar [WE/ha] angegeben. (siehe Folie 17)

Praktische Durchführung der Wertermittlung

Was ist bisher in der Wertermittlung geschehen?:

Einleitungstermin: **21.09.2015**

mit Ortstermin vom **24.09.2015**

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

Zweck:

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

Praktische Durchführung der Wertermittlung

Schlussstermin: **21.11.2018**

(Amtlich Landwirtschaftlicher Sachverständiger:
Carsten Steuber)

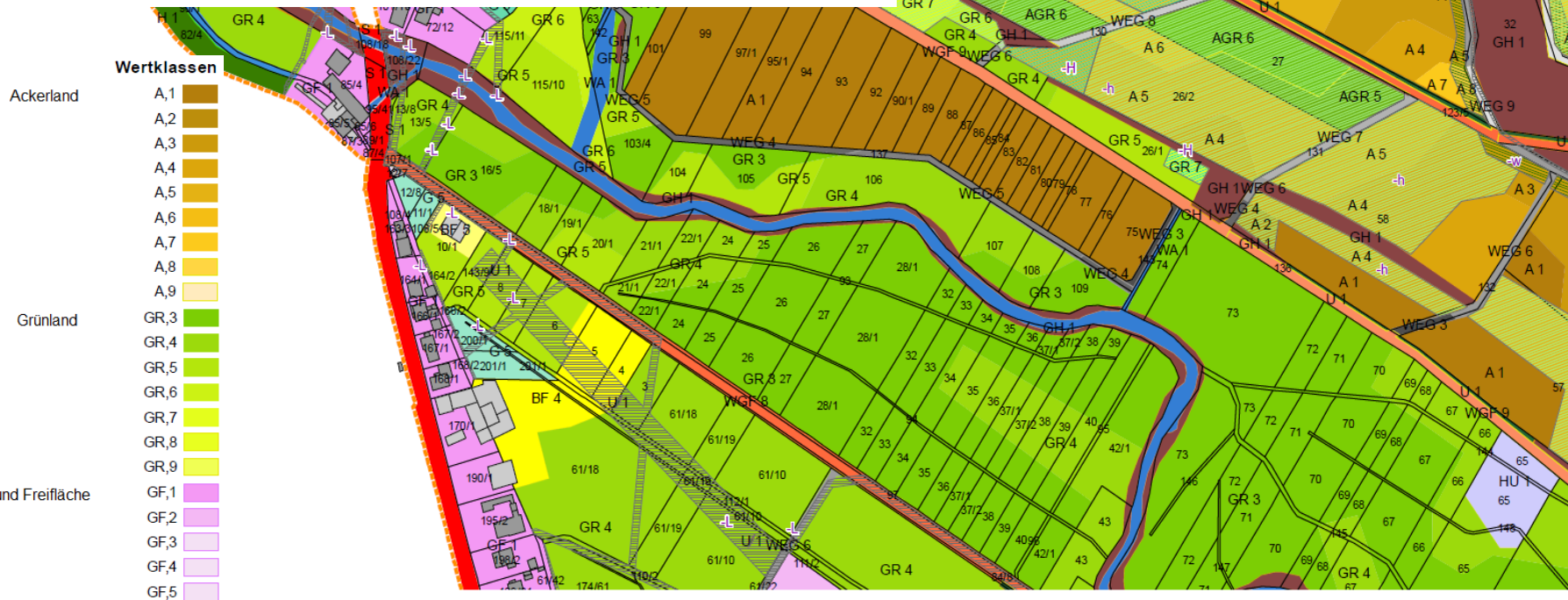
Endgültige Festlegungen:

- Wertermittlungsrahmen
- Festlegung der Abschläge
- Kapitalisierungsfaktor (215,- Euro/WE)
- Einstufung verschiedener Sonderflächen
- Behandlung der Maststandorte
- etc.

Ergebnisse der Wertermittlung

Schreufa

Die komplette Übersichtskarte über die Ergebnisse der Wertermittlung ist über <https://hvbg.hessen.de/VF2041> abrufbar.



Der Wertermittlungsrahmen

| Nutzungsart | Abk. | NKZ | Wertverhältniszahlen je Ha | | | | | | | | |
|--|------|-----|----------------------------|------|-----|-----|----|----|----|----|----|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| Ackerland | A | 1 | 77 | 69 | 61 | 53 | 46 | 39 | 32 | 25 | 19 |
| potentiell Ackerland / tatsächlich Grünland | AGR | 2 | 77 | 69 | 61 | 53 | 46 | 39 | 32 | 25 | 19 |
| Grünland | GR | 4 | 77 | 69 | 61 | 53 | 46 | 39 | 32 | 25 | 19 |
| potentiell Grünland / tatsächlich Acker | GRA | 5 | 77 | 69 | 61 | 53 | 46 | 39 | 32 | 25 | 19 |
| Hutungs- und Streuflächen | HU | 6 | 10 | | | | | | | | |
| Gartenland | G | 8 | 77 | 69 | 61 | 53 | 46 | 39 | 32 | 25 | 19 |
| Waldfläche | H | 9 | 19 | 19 | | | | | | | |
| Gehölz | GH | 10 | 5 | | | | | | | | |
| Unland | U | 11 | 5 | | | | | | | | |
| Gebäude- und Freifläche | GF | 12 | 1860 | 1163 | 465 | 136 | 77 | | | | |
| Gebäude- und Freifläche-Erweiterungsfläche | GFS | 13 | 325 | | | | | | | | |
| Straße | S | 15 | 5 | | | | | | | | |
| Bahngelände | BGL | 16 | 5 | | | | | | | | |
| Fahrweg (befestigt) | WGF | 17 | | | | | | | | 15 | 5 |
| Weg (Erdweg) | WEG | 18 | | | 61 | 53 | 46 | 39 | 32 | 25 | 19 |
| Betriebsfläche (land- und forstwirtschaftlich) | BF | 19 | 77 | 69 | 61 | 53 | 46 | 39 | 32 | 25 | 19 |
| Wasserfläche | WA | 20 | 5 | 19 | | | | | | | |
| Friedhof | FHF | 21 | 5 | | | | | | | | |

Je nach der Güte des Bodens wurden die einzelnen Nutzungsarten (z.B. Ackerland) in Wertklassen (1 bis 9) aufgeteilt.

Beispielsweise hat Ackerland in der Wertklasse 2 die Wertverhältniszahl WVZ 69.

Abschläge (1) Hängigkeit

| <u>Ackerland</u> | <u>Grünland</u> | <u>Abschlag</u> |
|------------------|-----------------|-----------------|
| unter 10 % | unter 14 % | kein Abschlag |
| 10 bis 18 % | 14 bis 22 % | 1 Klasse |
| über 18 % | über 22 % | 2 Klassen |

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

Waldschatten

Abschlag um eine Klasse bei

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

Abschläge (2) Leitungen und Masten

(für den gesamten Schutzstreifen werden 15% Abschlag in der WVZ angesetzt)

| <u>Art</u> | <u>Schutzstreifen gesamt</u> | <u>Abschlag</u> |
|-------------------------------|------------------------------|-----------------|
| Wasser – Versorgungsleitungen | 4 m | 15 % |
| Wasser – Anschlussleitungen | 2 m | 15 % |
| Abwasser | 5 m | 15 % |
| Telekommunikation | 2 m | 15 % |
| Strom 20 KV Freileitung | 20 m | 15 % |
| Strom 20 KV Erdkabel | 4 m | 15 % |
| Masten Strom 20 KV | | 0,5 WE je Mast |
| Masten Strom 110 KV | | 1 WE je Mast |

Nassstellen

Nassstellen werden mit einer Klasse Abschlag versehen.

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 als Umrechnungsfaktor der Werteinheiten in einen monetären Wert und ist hier festgelegt mit **215,- € / Werteinheit**.
- Multipliziert man also den Wert eines Grundstücks (in Werteinheiten) mit dem Kapitalisierungsfaktor ergibt sich dessen monetärer Wert in Euro.



Beispiel einer Wertberechnung

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

Nachweis des Alten Bestandes

Vorbemerkung:

- Auf der nächsten Folie folgt der Nachweis über den Alten Bestand, welcher für jeden Teilnehmer der Flurbereinigung aufgestellt wird.
- **In ihm sind die eben beschriebenen Korrekturen (Abschläge) nur nachrichtlich erfasst und mit dem Wert Null beziffert, da der Schätzer sie bereits bei der Klassenfestlegung berücksichtigt hat.**
- Lediglich das Leitungsrecht wird nachträglich als Korrektur angebracht, da der Schutzstreifen erst im Innendienst genau berechnet werden kann.

Nachweis des Alten Bestandes

Amt für Bodenmanagement Korbach
Medebacher Landstraße 27, 34497 Korbach

Nachweis des Alten Bestandes
- Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Datum der Ausgabe: 06.10.2020

Verfahrensnummer: 2041

Verfahrensname: Frankenberg-Schreufa Nuherenaturierung

| Gemarkung Lagebezeichnung | Flur | Flurstück | Fläche [m ²] | Nutz.- art | Wert- klasse | Wertver- hältniszahl | Fläche [m ²] | Wert [WE] | Wertkorrektur- merkmal | Wertkorrektur/-faktor |
|----------------------------------|------|-----------|-----------------------------|---------------|-----------------|-------------------------|-----------------------------|--------------|---------------------------|-----------------------|
| Schreufa Am Kirschbaum | 9 | 43 | 6.666 | A | 1 | 77 | 3.480 | 26,80 | | |
| <u>Bemerkungen zum Flurstück</u> | | | | A | 1 | 77 | 158 | 1,22 | Leitungsrecht | -15 % |
| <u>Jagdkataster</u> | | | | A | 2 | 69 | 259 | 1,79 | Hängigkeit | 0 WVZ |
| | | | | A | 3 | 61 | 304 | 1,85 | | |
| | | | | A | 4 | 53 | 1.232 | 6,53 | | |
| | | | | A | 4 | 53 | 906 | 4,80 | Leitungsrecht | -15 % |
| | | | | A | 5 | 46 | 327 | 1,50 | Hängigkeit | 0 WVZ |
| | | | | | | | Summe: | 6.666 | 43,59 | |

Angaben zum Flurstück

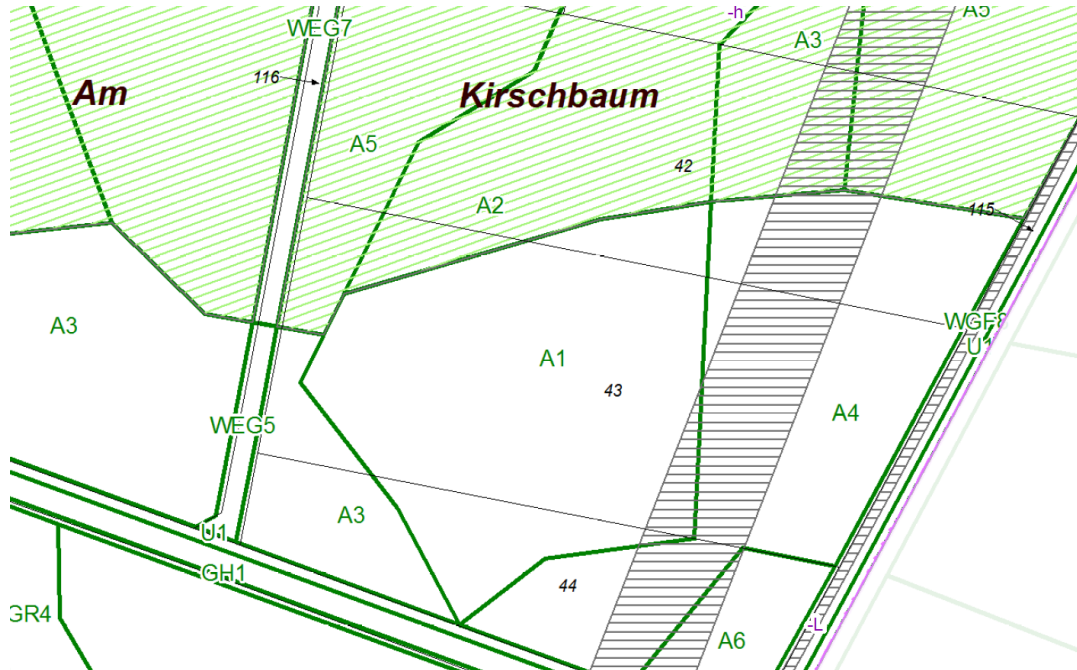
Ermittlung der Werteinheiten

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 den Folien 25 bis 33 erläutert.

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

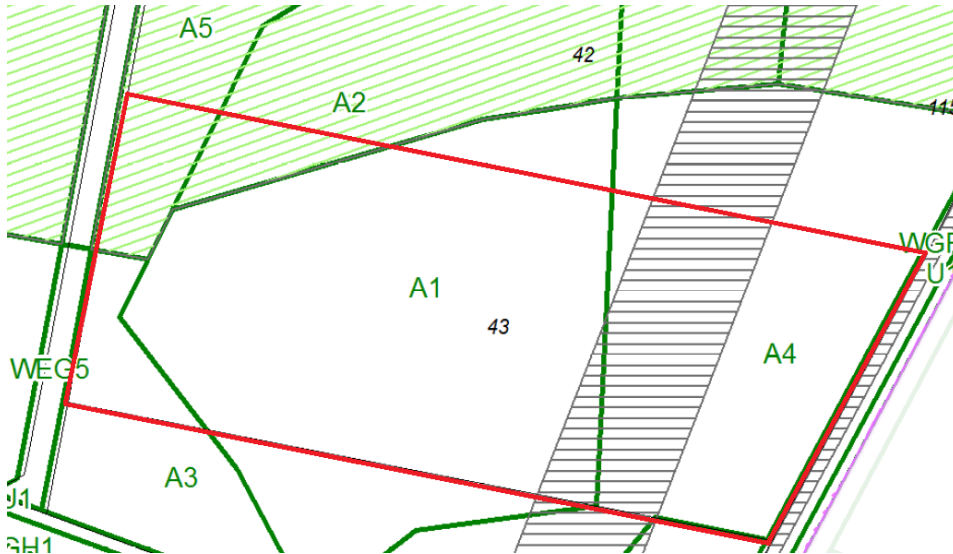
Die Wertermittlungskarte



- Die Wertermittlungskarte ist die graphische Auswertung der Wertermittlung und ist bei der Auslegung (siehe Folie 5) einsehbar.
- In ihr sind die im Wertermittlungsrahmen aufgestellten Wertklassen mit abgrenzenden dunkelgrünen Umringen dargestellt (z. B. mittig die Wertklasse A1).
- Die grün-gestrichelten Bereiche mit den Wertklassen A2, A3 und A5 wurden wegen Hängigkeit durch den Schätzer bereits mit einer Klasse Abschlag versehen.
- Im Folgenden wird für das Grundstück 43 die Berechnung in Werteinheiten erläutert.

Beispiel der Wertberechnung

für das Grundstück 43 (roter Umring):



Der grau-gestrichelte Bereich ist ein Schutzstreifen unter einer Hochspannungsleitung, welcher durch einen Abschlag von 15% berücksichtigt wird.

Der grün-gestrichelte Bereich enthält bereits eine Klasse Abschlag wegen Hängigkeit. Wenn sich das Gelände in diesen Bereichen nicht in Hanglage befinden würde, wären die Bodenklassen eine Stufe besser bewertet worden, bzw. nicht mit einem Abschlag versehen.

Fläche F = 0,6666 ha

F in Klasse 1 = 0,348 ha

F in Klasse 1 = 0,0158 ha

mit 15% Abschlag wegen Hochspannungsleitung

F in Klasse 2 = 0,0259 ha

F in Klasse 3 = 0,0304 ha

F in Klasse 4 = 0,1232 ha

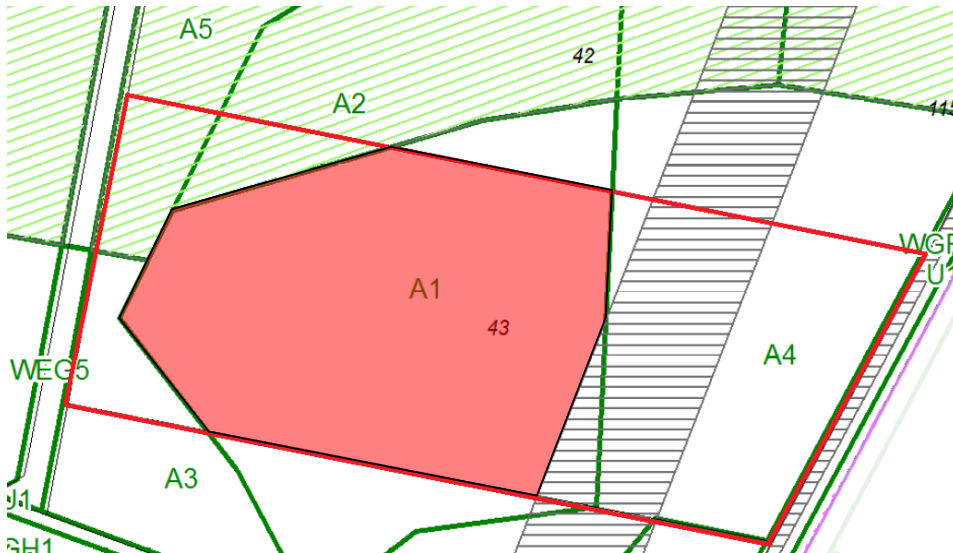
F in Klasse 4 = 0,0906 ha

mit 15% Abschlag wegen Hochspannungsleitung

F in Klasse 5 = 0,0327 ha

Beispiel der Wertberechnung

für das Grundstück 43 (roter Umring):



Die rechts erwähnten Flächen wurden zum Verständnis jeweils rot eingefärbt.

Fläche F = 0,6666 ha

F in Klasse 1 = 0,348 ha

F in Klasse 1 = 0,0158 ha
mit 15% Abschlag wegen Hochspannungsleitung

F in Klasse 2 = 0,0259 ha

F in Klasse 3 = 0,0304 ha

F in Klasse 4 = 0,1232 ha

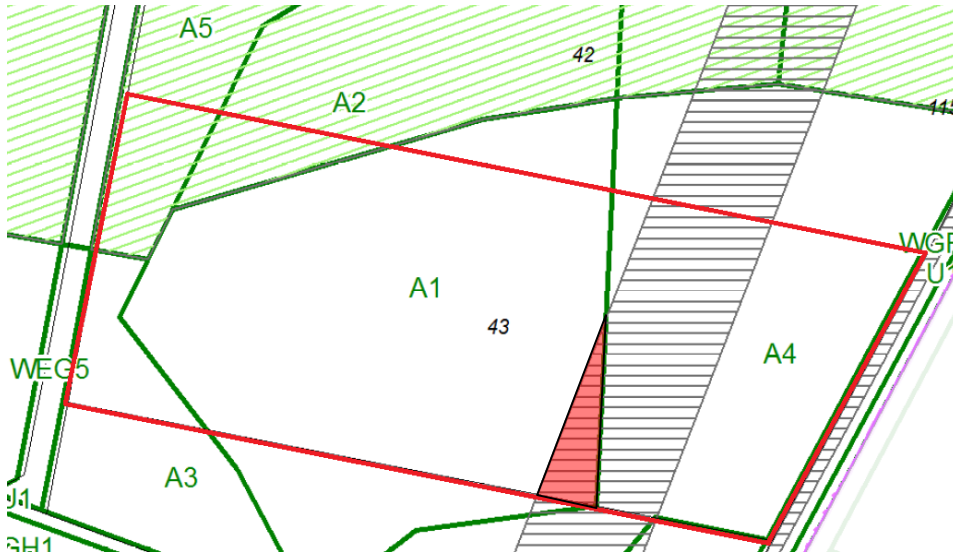
F in Klasse 4 = 0,0906 ha

mit 15% Abschlag wegen Hochspannungsleitung

F in Klasse 5 = 0,0327 ha

Beispiel der Wertberechnung

für das Grundstück 43 (roter Umring):



Die rechts erwähnten Flächen wurden zum Verständnis jeweils rot eingefärbt.

Fläche F = 0,6666 ha

F in Klasse 1 = 0,348 ha

F in Klasse 1 = 0,0158 ha
mit 15% Abschlag wegen Hochspannungsleitung

F in Klasse 2 = 0,0259 ha

F in Klasse 3 = 0,0304 ha

F in Klasse 4 = 0,1232 ha

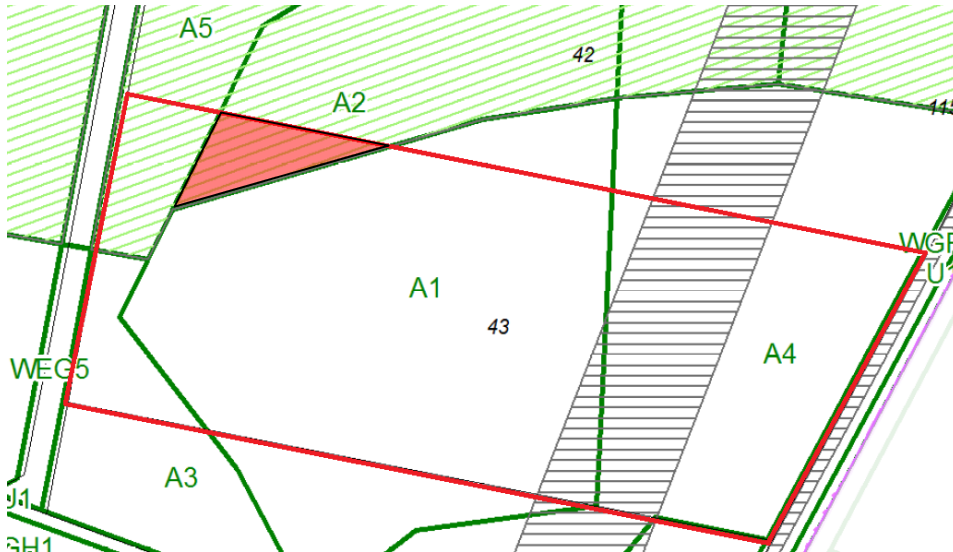
F in Klasse 4 = 0,0906 ha

mit 15% Abschlag wegen Hochspannungsleitung

F in Klasse 5 = 0,0327 ha

Beispiel der Wertberechnung

für das Grundstück 43 (roter Umring):

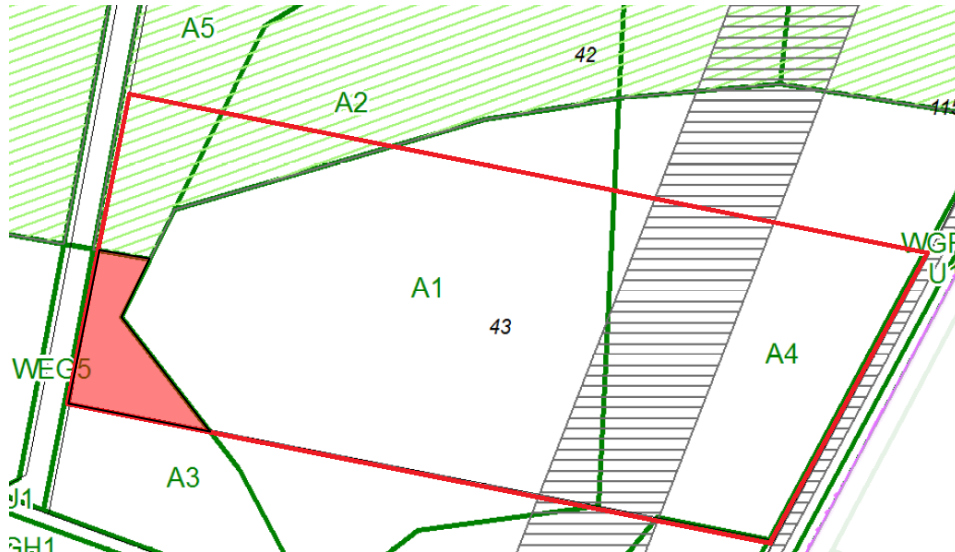


Die rechts erwähnten Flächen wurden zum Verständnis jeweils rot eingefärbt.

| | |
|---|--------------------|
| Fläche F | = 0,6666 ha |
| F in Klasse 1 | = 0,348 ha |
| F in Klasse 1 | = 0,0158 ha |
| mit 15% Abschlag wegen Hochspannungsleitung | |
| F in Klasse 2 | = 0,0259 ha |
| F in Klasse 3 | = 0,0304 ha |
| F in Klasse 4 | = 0,1232 ha |
| F in Klasse 4 | = 0,0906 ha |
| mit 15% Abschlag wegen Hochspannungsleitung | |
| F in Klasse 5 | = 0,0327 ha |

Beispiel der Wertberechnung

für das Grundstück 43 (roter Umring):

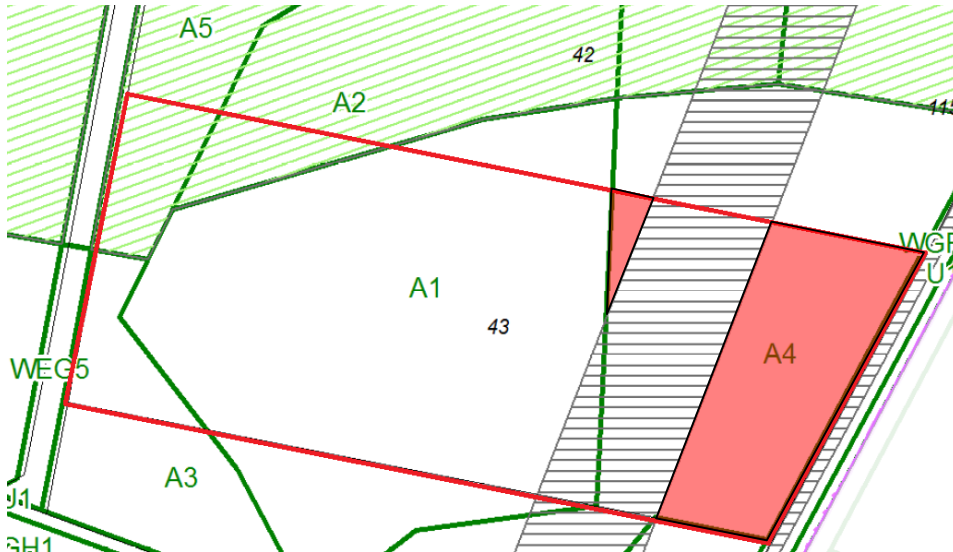


Die rechts erwähnten Flächen wurden zum Verständnis jeweils rot eingefärbt.

| | |
|--|--------------------|
| Fläche F | = 0,6666 ha |
| F in Klasse 1 | = 0,348 ha |
| F in Klasse 1 mit 15% Abschlag wegen Hochspannungsleitung | = 0,0158 ha |
| F in Klasse 2 | = 0,0259 ha |
| F in Klasse 3 | = 0,0304 ha |
| F in Klasse 4 | = 0,1232 ha |
| F in Klasse 4 mit 15% Abschlag wegen Hochspannungsleitung | = 0,0906 ha |
| F in Klasse 5 | = 0,0327 ha |

Beispiel der Wertberechnung

für das Grundstück 43 (roter Umring):



Die rechts erwähnten Flächen wurden zum Verständnis jeweils rot eingefärbt.

Fläche F = 0,6666 ha

F in Klasse 1 = 0,348 ha

F in Klasse 1 = 0,0158 ha

mit 15% Abschlag wegen Hochspannungsleitung

F in Klasse 2 = 0,0259 ha

F in Klasse 3 = 0,0304 ha

F in Klasse 4 = 0,1232 ha

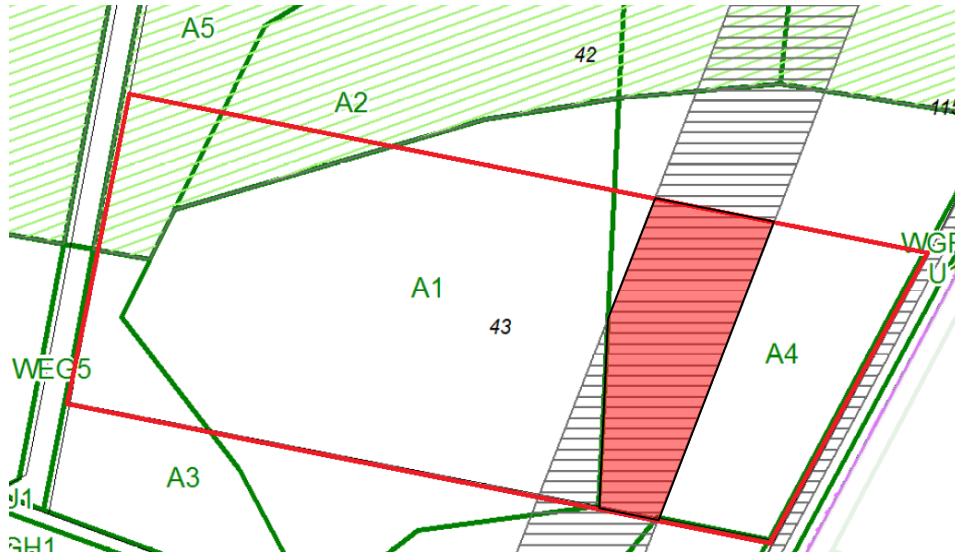
F in Klasse 4 = 0,0906 ha

mit 15% Abschlag wegen Hochspannungsleitung

F in Klasse 5 = 0,0327 ha

Beispiel der Wertberechnung

für das Grundstück 43 (roter Umring):

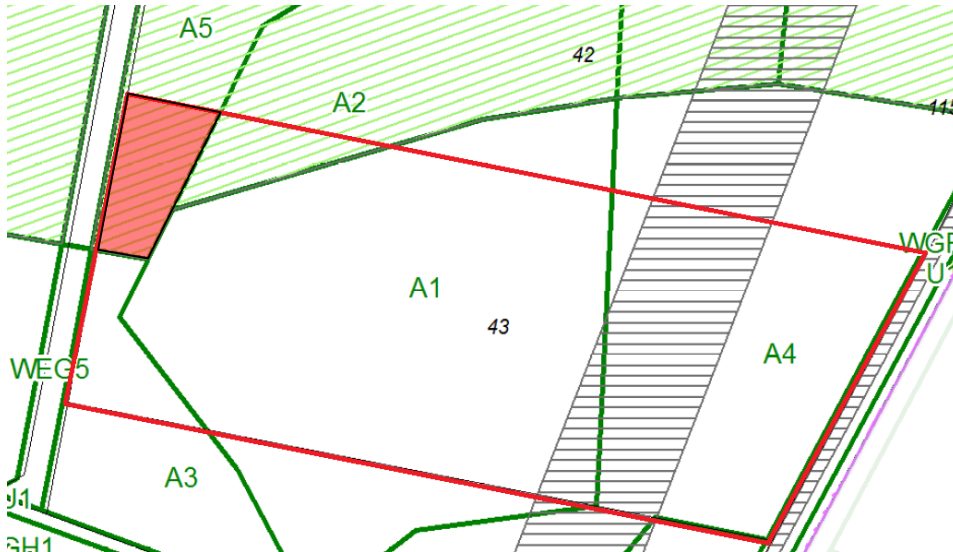


Die rechts erwähnten Flächen wurden zum Verständnis jeweils rot eingefärbt.

| | |
|--|--------------------|
| Fläche F | = 0,6666 ha |
| F in Klasse 1 | = 0,348 ha |
| F in Klasse 1 mit 15% Abschlag wegen Hochspannungsleitung | = 0,0158 ha |
| F in Klasse 2 | = 0,0259 ha |
| F in Klasse 3 | = 0,0304 ha |
| F in Klasse 4 | = 0,1232 ha |
| F in Klasse 4 mit 15% Abschlag wegen Hochspannungsleitung | = 0,0906 ha |
| F in Klasse 5 | = 0,0327 ha |

Beispiel der Wertberechnung

für das Grundstück 43 (roter Umring):

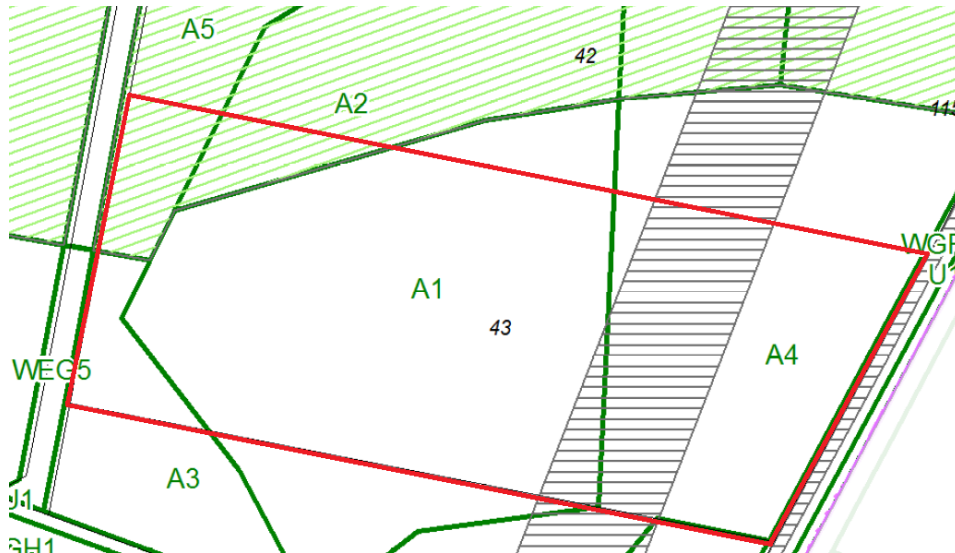


Die rechts erwähnten Flächen wurden zum Verständnis jeweils rot eingefärbt.

| | |
|--|--------------------|
| Fläche F | = 0,6666 ha |
| F in Klasse 1 | = 0,348 ha |
| F in Klasse 1 mit 15% Abschlag wegen Hochspannungsleitung | = 0,0158 ha |
| F in Klasse 2 | = 0,0259 ha |
| F in Klasse 3 | = 0,0304 ha |
| F in Klasse 4 | = 0,1232 ha |
| F in Klasse 4 mit 15% Abschlag wegen Hochspannungsleitung | = 0,0906 ha |
| F in Klasse 5 | = 0,0327 ha |

Beispiel der Wertberechnung

für das Grundstück 43 (roter Umring):



Wert von Flurstück 43

$$\begin{aligned} &= 0,3480\text{ha} \cdot 77\text{WE/ha} + 0,0158\text{ha} \cdot 65,45\text{WE/ha} + \\ &0,0259\text{ha} \cdot 69\text{WE/ha} + 0,0304\text{ha} \cdot 61 \text{ WE/ha} + \\ &0,1232\text{ha} \cdot 53\text{WE/ha} + 0,0906\text{ha} \cdot 45,05\text{WE/ha} + \\ &0,0327\text{ha} \cdot 46\text{WE/ha} = \mathbf{43,59 \text{ WE}} \end{aligned}$$

Wertverhältniszahlen WVZ aus dem
Wertermittlungsrahmen:

| | | |
|---|---------|-------|
| WVZ Klasse 1 | = 77 | WE/ha |
| WVZ Klasse 1 | = 65,45 | WE/ha |
| mit 15% Abschlag wegen Hochspannungsleitung | | |
| WVZ Klasse 2 | = 69 | WE/ha |
| WVZ Klasse 3 | = 61 | WE/ha |
| WVZ Klasse 4 | = 53 | WE/ha |
| WVZ Klasse 4 | = 45,05 | WE/ha |
| mit 15% Abschlag wegen Hochspannungsleitung | | |
| WVZ Klasse 5 | = 46 | WE/ha |

(siehe Folie 13 und Folie 20)

Werteinheiten * Kapitalisierungsfaktor
= Wert des Grundstücks in € 33

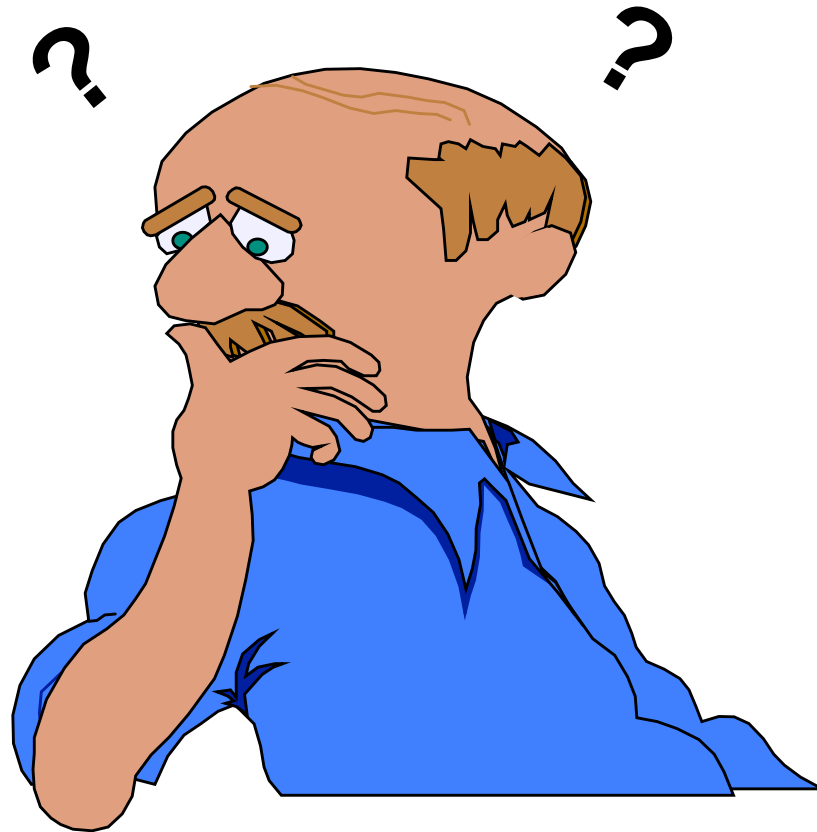
Wie geht es weiter ?

- **Bekanntgabe und Feststellung der WE-Ergebnisse (§ 32 FlurbG)**
 - Anstelle des Anhörungstermins findet diese Onlinekonsultation ab dem 20.10.2020 statt. Die Konsultation ist bis zur Feststellung der Wertermittlungs-Ergebnisse online einsehbar.
 - Die Auslegung erfolgt vom 27. - 29.10.2020. (siehe Folie 5)
 - Einwendungen gegen die WE-Ergebnisse bitte persönlich oder schriftlich an das AfB Korbach mitteilen. (siehe Folie 54)
 - Es folgt eine Überprüfung der Einwendungen.
 - Die Feststellung der Wertermittlungsergebnisse (Verwaltungsakt) erfolgt durch eine Öffentliche Bekanntmachung, voraussichtlich Ende 2020.
 - Zulässige Rechtsbehelfsverfahren sind:
 - Widerspruch oder Klage

Wie geht es weiter ?

- **Abfindungswunschtermin** nach § 57 FlurbG
 - Voraussichtlich Mitte 2021
- **Abfindungsvereinbarung** nach § 99 FlurbG
 - Nach der WE-Feststellung werden die Wünsche ausgewertet und ein Abfindungsentwurf erstellt
 - Abfindungsvereinbarungsverhandlungen beginnen im Anschluss (geplant Mitte 2022)
- **Vorläufige Besitzeinweisung** nach § 65 FlurbG
 - Die Abfindungsverhandlungen münden in der Besitzeinweisung, angedacht im Jahr 2022

Zweck und Rechtsgrundlagen der Wertermittlung



Rechtsgrundlagen

Folgende Gesetze und Anweisungen bilden den rechtlichen Rahmen der Wertermittlung:

- **§§ 27 – 33 FlurbG**
- ***Wertermittlungsrichtlinie: Richtlinie für die Durchführung der Wertermittlung***

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 (§ 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 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.

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 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 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 Teilnehmergemeinschaft 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. (Folie 5)
- Die Ergebnisse der Wertermittlung müssen in einem Anhörungstermin erläutert werden. Der Anhörungstermin erfolgt coronabedingt in Form dieser Online-Konsultation. (Folie 4)
- 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.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

- Ihre Ansprechpartner sind:

Daniela Kappe (Sachbearbeiter Bodenordnung)

Tel.: 05631/978-4411

E-Mail: Daniela.Kappe@hvbg.hessen.de

Joachim Oellrich (Verfahrensleiter)

Tel.: 05631/978-4426

E-Mail: Joachim.Oellrich@hvbg.hessen.de

Flurbereinigungsbehörde:

Amt für Bodenmanagement Korbach

Medebacher Landstraße 27

34497 Korbach