

Amt für Bodenmanagement Marburg

- Flurbereinigungsbehörde -

**Flurbereinigungsverfahren Breidenbach-Mittlere Diete**

**Aktenzeichen: VF 2551**

## ***Information über die Wertermittlung***

### **1. Zweck der Wertermittlung**

In der Flurbereinigung wird nicht Fläche gegen Fläche oder Grundstück gegen Grundstück getauscht, sondern jeder Grundstückseigentümer wird mit Land von gleichem Wert abgefunden (daher „Abfindung“).

Um eine wertgleiche Abfindung zu gewährleisten, muss der Wert aller dem Flurbereinigungsverfahren unterliegenden Grundstücke ermittelt werden.

Die Wertermittlung aller Grundstücke eines Flurbereinigungsverfahrens dient insgesamt verschiedenartigen Zwecken, die nachfolgend dargestellt sind.

Die Wertermittlung ist Grundlage für die:

- Landabfindung mit „Land von gleichem Wert“ gemäß § 44 u. a. FlurbG.
- Festsetzung der Teilnehmerbeiträge (Anteil der Teilnehmer an den Ausführungskosten der Flurbereinigung) gemäß § 19 FlurbG (Neue Grundstücke), entfällt im Verfahren Bischoffen-Offenbach.
- Ermittlung der Landabzüge (Anteil des Einlagewertes, den die einzelnen Grundstückseigentümer für die neuen Wege, Gewässer und anderen Anlagen abzutreten haben) gemäß § 47 FlurbG (Alte Grundstücke), entfällt im Verfahren Bischoffen-Offenbach.
- Festsetzung von Geldabfindungen (in diesen Fällen werden Teilnehmer auf ihren Wunsch und mit ihrer besonderen Zustimmung mit einem Geldbetrag anstelle von Land abgefunden. Die Geldabfindung entspricht einem Verkauf der Grundstücke an andere Teilnehmer) gemäß § 52 FlurbG.
- Festsetzung von Geldausgleichen (geringfügige Mehr- oder Minderabfindungen gegen Geld, die aufgrund der besonderen, örtlichen Gegebenheiten im Einzelfall unvermeidbar waren) gemäß § 44 FlurbG.
- Wahrung der Rechte Dritter (z.B. Rechte der Hypothekengläubiger)
- Festsetzung von Geldentschädigungen (für Aufwuchs, bauliche Anlagen u.a.). Die Werte dieser Anlagen sind nur bei feststehendem Eigentümerwechsel zu ermitteln.

### **2. Rechtsgrundsätze für das Wertermittlungsverfahren**

Die Rechtsgrundsätze für das Wertermittlungsverfahren sind im Wesentlichen in den §§ 27 bis 32 FlurbG zusammengefasst. Es lassen sich hieraus im Zusammenhang mit der Rechtsprechung folgende Grundsätze ableiten:

#### **Grundsatz 1:**

Der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers wird im Verhältnis zum Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes bestimmt. Die Bewertung muss dabei von dem Gesichtspunkt ausgehen, dass es sich um einen Tauschvorgang handelt (Tauschwert). Bei der Wertermittlung ist deshalb immer die Frage zu stellen, ob der Wert einer Fläche mit dem Wert der Flächen oberhalb, unterhalb und nebenliegend vergleichbar ist. Werden bei diesem Vergleich Unterschiede festgestellt, so sind diese Unterschiede entsprechend ihrer Größenordnung in Bewertungsklassen zu erfassen und

gegeneinander abzugrenzen. Werden keine Unterschiede ermittelt, so sind die Flächen vergleichbarer Grundstücke in die gleiche Klasse einzustufen. - § 27 FlurbG -

#### **Grundsatz 2:**

Der Wert landwirtschaftlich genutzter Grundstücke wird nach dem landwirtschaftlichen Nutzen ermittelt, den jeder Besitzer bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig (über mehrere Jahre hinweg) erzielen kann (Objektiver Ertragswert). Im Bewertungsvorgang sind keine persönlichen Gesichtspunkte (z.B. Liebhaberwerte), sondern nur objektive, nachkontrollierbare Tatsachen zugrunde zu legen. - § 28 FlurbG -

#### **Grundsatz 3:**

Der Wert ist durch die natürliche Beschaffenheit sowie tatsächliche und rechtliche Verhältnisse festgelegt. Maßgebend für die Erfassung des Ertragswertes ist der Wert, der bei der Ortsbegehung der Sachverständigen vorgefunden worden ist. Künftige Verbesserungen oder die Möglichkeit, ein Grundstück zu verbessern, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Die Werte der wesentlichen Bestandteile und Rechte werden, soweit erforderlich, gesondert mitgeteilt.

#### **Grundsatz 4:**

Die Entfernung vom Wirtschaftshof oder von der Ortslage ist nicht im Wert auszudrücken, sondern später bei der Abfindung gesondert zu berücksichtigen. - § 28 FlurbG -

#### **Grundsatz 5:**

Die Ergebnisse der Bodenschätzung sind zugrunde zu legen.

#### **Grundsatz 6:**

Bauflächen, Bauland und bauliche Anlagen sind auf der Grundlage des Verkehrswertes zu bewerten. - § 29 FlurbG -

### **3. Durchführung der Wertermittlung**

Die Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren Breidenbach-Mittlere Diete wurde mittels einer Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz von einer Amtlich Landwirtschaftlichen Sachverständigen durchgeführt.

Durch die geplanten Bautätigkeiten zur „Renaturierung der Diete zwischen Ober- und Niederdieten war es unumgänglich, dass im Jahr 2019 mit der Beweissicherung begonnen werden musste. Die Vergleichsstücke in Niederdieten und Probebohrungen in Oberdieten wurden am 30.07.2019 vor Ort eingehend begutachtet.

Bei der örtlichen Überprüfung der Bodenschätzung wurden in Abhängigkeit zur Geländegestaltung und den Bodenverhältnissen Bohrungen ausgeführt und Bodenproben entnommen. Für jede Bohrung wurde eine Wertzahl durch Abgleich mit den Vergleichsstücken festgelegt.

In 2019 und 2020 wurden in der Gemarkung Oberdieten ca. 24 ha und in der Gemarkung Niederdieten ca. 10 ha nachgeschätzt.

Im Wertermittlungsschlussstermin in 2021 wurde ein Wertermittlungsrahmen (gleichmäßige Verteilung der vorkommenden Bodenverhältnisse in Klassen) definiert. Darüber hinaus wurde der Umgang mit den wertbestimmenden Umständen und den örtlichen Gegebenheiten (Zuschläge / Abschläge, mehrfache Abstufungsvoraussetzungen, weitere Festlegungen) in der Wertermittlung festgelegt.

Anhand der Wertzahlen der Bodenschätzung erfolgte die Einstufung des Bodens in die jeweilige Wertermittlungsklasse im Flurbereinigungsverfahren. Entsprechend der Örtlichkeit wurden anschließend die erforderlichen Abschläge angebracht.

<b><u>Kontakte:</u></b>		
Verfahrensleitung:	Stephan Dietrich-Eckhardt	06421/3873 3217
Bodenordnung:	Sandy Weißhampel	06421/3873 3227