



Anhörungs- und Erläuterungstermin über die Ergebnisse der Wertermittlung (gemäß § 32 Satz 2 FlurbG)

**Im vereinfachten Flurbereinigungsverfahren
Mackenrodt (Az. 61179)**



Ablauf des Termins

1. Die Offenlage der Wertermittlungsnachweise erfolgte am 18. und 19. März 2025
2. Anhörungstermin am 20. März 2025 um 09:30 Uhr
 - Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
 - Vortrag der Verhandlungsleiterin
 - Beantwortung allgemeiner Fragen
 - Niederschrift über den Anhörungstermin
3. Hinweise zum Planwunsch
4. Einwendungen gegen die Wertermittlung
 - Eintrag in die Einwendungsliste
 - Einzelverhandlungen

Ladung zum Anhörungstermin durch öffentliche Bekanntmachung



Die Ladung ist form- & fristgerecht erfolgt, durch öffentliche Bekanntmachungen in den Amts- und Gemeindeblättern der

1. VG Herrstein (Mackenrodt, Kirschweiler und Hettenrodt)
2. Stadt Idar-Oberstein &
3. VG Birkenfeld (Rötsweiler-Nockentahl und Siesbach)



Zweck des heutigen Termins

§ 32 FlurbG:

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 festzustellen; die Feststellung ist öffentlich bekannt zumachen.



Warum eine Wertermittlung?

Die Wertermittlung ist Grundlage für...

eine **wertgleiche**
Landabfindung

(§ 44 FlurbG)

die Geldausgleiche bei
Mehr-/
Minderausweisungen
von Land

(§ 44 (3) FlurbG)

die Bemessung der
Teilnehmerbeiträge

(§ 19 FlurbG)

die Ermittlung der
Landabzüge

(§ 47 FlurbG)

die Festsetzung von
Geldausgleichen für
vorübergehende
Bewirtschaftungs-
nachteile (§ 51 FlurbG)

die Bemessung der
Geldabfindung bei
Verzicht auf
Landabfindung

(§ 52 FlurbG)

Zur Wahrung von
Rechten Dritter (z.B.
Grundschild,
Hypothek,
Nießbrauch,...)

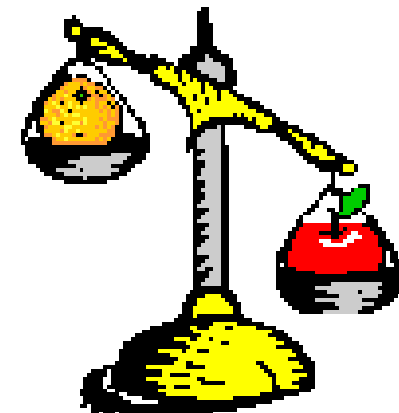
...



Was wird bewertet?

Ziel: wertgleiche Abfindung

- Bewertung der eingebrachten Flächen
- **Tauschwerte** (kein Verkehrswert!!)
- Wertverhältnis aller Grundstücke zueinander (§ 27 FlurbG)
- die Bewertung muss objektiv gegenüber jedem belegbar sein
- bezogen auf das Flurbereinigungsgebiet





Zuständigkeit

- **Flurbereinigungsbehörde**
 - leitet Wertermittlung ein
 - bestimmt Anzahl der Sachverständigen
- **Sachverständige**
 - der Finanzverwaltung bzw. der Forstverwaltung
 - dürfen keine Beteiligten des Verfahrens oder deren Verwandte sein (unabhängig)
 - führt Wertermittlung durch (§ 31 FlurbG)
- **Vorstand der Teilnehmergeinschaft**
 - wirkt bei Durchführung mit





Was wird bewertet?

Landwirtschaftliche Flächen (§ 28 FlurbG)

Landwirtschaftliche Flächen (§ 28 FlurbG)

Ertragswert (Nutzen)

bei gemeinüblicher, ordnungsgemäßer
Bewirtschaftung

ohne Rücksicht auf die Entfernung vom
Wirtschaftshof/Ortslage

Bodenschätzung nach BodSchätzG

Wesentliche Bestandteile gemäß § 28 (2) FlurbG



- „Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks, die seinen Wert dauernd beeinflussen sind, soweit erforderlich, in ihrem Wert besonders zu ermitteln.“
- Bestandswerte = „Mittelwert“ zwischen Sach- & Ertragswert
- Unter Berücksichtigung folgender Faktoren: Baumarten, relative Ertragsklasse, Umtriebszeit, Bestockungsfaktor, Alterswertfaktoren, Brusthöhendurchmesser,...
- Berechnung eines Erlöses aus Holzverkaufs abzgl. der Kosten der Holzernte (differenziert nach Baumart & Örtlichkeit)
- Keine Einzelbaumbewertung



Was wird bewertet?

Bauflächen, Bauland & bauliche Anlagen (§ 29 FlurbG)

Bauflächen, Bauland & bauliche Anlagen (§ 29
FlurbG)

Verkehrswert

im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder
persönliche Verhältnisse

Wertermittlung nach BauGB

§ 29 (4) FlurbG : Die Ermittlung des Verkehrswertes der baulichen Anlagen soll nur dann vorgenommen werden, wenn die baulichen Anlagen einem neuen Eigentümer zugeteilt werden.



Wie wird bewertet?

Wertermittlungsrahmen (Ausschnitt)

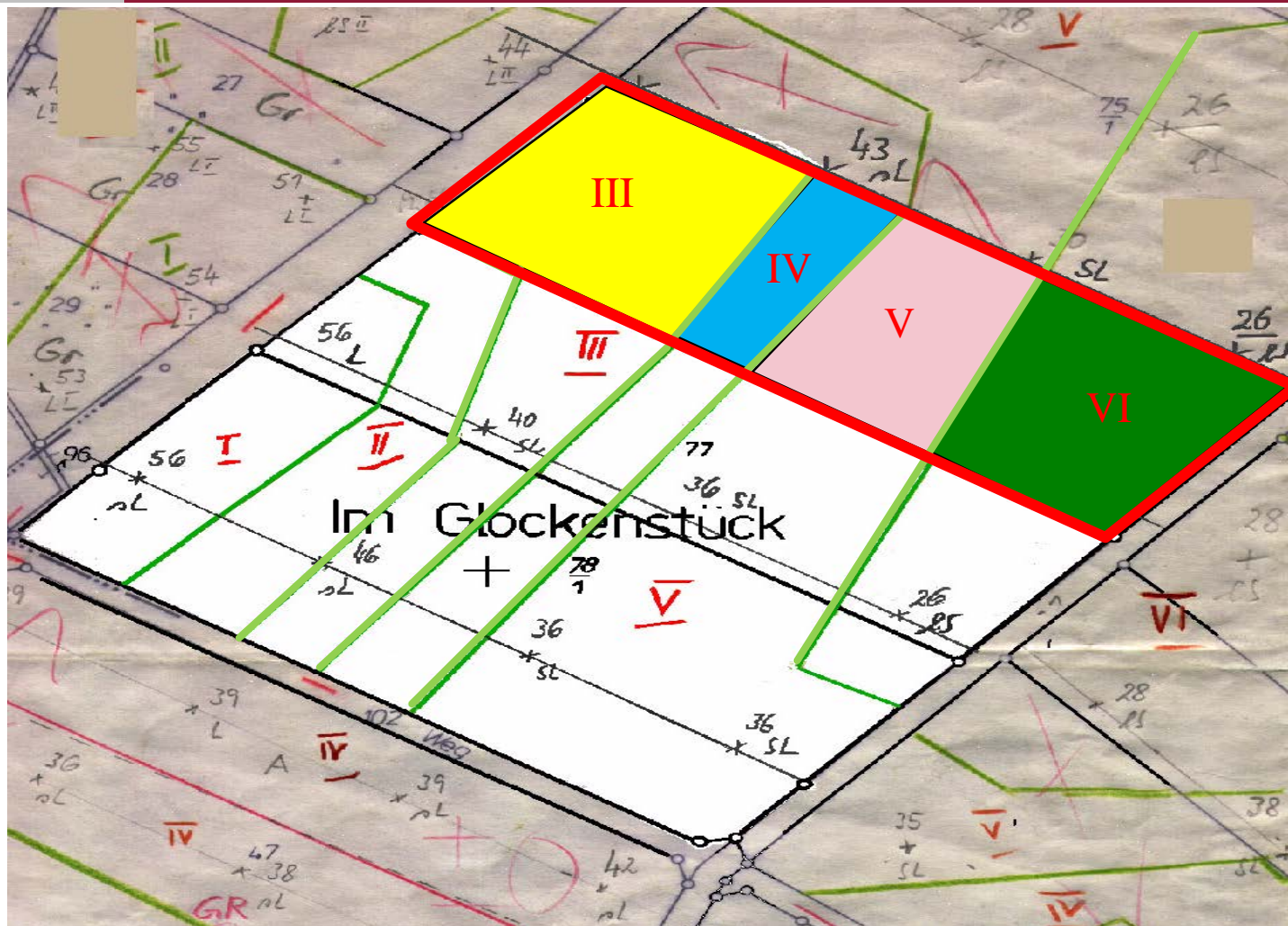
Nutzungsart	Abk.	NKZ	Wertverhältniszahlen je Ar						
			1	2	3	4	5	6	7
Ackerland	A	1	73	67	62	55	49	41	34
Grünland	GR	2	67	61	57	50	44	38	31
Hutung	Hu	3	16						
Streu	STR	4	11						
Gehölz	GH	5	11						
Unland	U	6	1						
Gartenland	Ga	7	73						
Rohbauland	RbL	8	550						
Wald	W	9	33	27	21	11			
Bundesstraße	B	10	0						
Landesstraße	L	11	0						
Kreisstraße	K	12	0						
Gemeindestraße	S	13	0						
Weg	WEG	14	0						
Weg W Privat	pWeg W	15	11						
Weg LF Privat	pWeg LF	16	16						
Wasserfläche	WA	17	0						
Betriebsfläche	BF	18	67						
Erholungsfläche	ERH	19	67						
Ortslage	O	20	2000						
Landespflege	LSF	21	1						

Dieser Rahmen gilt nur für dieses
Flurbereinigungsverfahren!!



Wie wird bewertet?

Wertermittlungskarte (Muster)



- Flurstücksgrenze
- Wertermittlungsgrenze

- BEISPIEL mit Erklärung -

Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR)
Rheinhessen-Nahe-Hunsrück

Nachweis des Alten Bestandes - Teilnehmer -



Verfahrensnummer: 61194

Verfahrensname: Diebachtal-Wald (Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren gem. § 86 FlurbG)

Ordnungsnummer: **100/00**

Ordnungsnummer.
Änderung zum bisherigen
Nachweis 100.00 ist nun 100/00

Seite: 1 von 5
Datum der Ausgabe: 22.08.2019

Amtsgericht Bingen am Rhein

Grundbuchbezirk Manubach Grundbuchblatt 4711

Abteilung I

Ifd. Nr.	Eigentümer nach Grundbuch
1.1	Max Mustermann; *01.01.1960 Gau-Algesheim Musterstraße 1, 55435 Gau-Algesheim zu 1/2 Anteil
1.2	Erika Mustermann; *01.01.1960 Gau-Algesheim Musterstraße 1, 55435 Gau-Algesheim zu 1/2 Anteil

Eigentümerangaben laut
Grundbuch Abteilung I

Ermittlungen der Flurbereinigungsbehörde:

Ifd. Nr.	Eigentümer
1.1	Max Mustermann; *01.01.1960 Musterstraße 1, 55435 Gau-Algesheim
1.2	Erika Mustermann; *01.01.1960 Musterstraße 1, 55435 Gau-Algesheim Bevollmächtigter gem. § 120 FlurbG: Erika Mustermann; *01.01.1960 Musterstraße 1, 55435 Gau-Algesheim

Eigentümerangaben aufgrund
Feststellung der
Flurbereinigungsbehörde, auch
Angaben zu ermittelten Erben

Bevollmächtigte oder
Vertreter zum
Eigentümer

- BEISPIEL mit Erklärung -

Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR)
Rheinhausen-Nahe-Hunsrück

Nachweis des Alten Bestandes - Rechte, Lasten und Beschränkungen -



Verfahrensnummer: 61194
Verfahrensname: Diebachtal-Wald (Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren gem. § 86 FlurbG)
Ordnungsnummer: 100/00

Seite: 2 von 5
Datum der Ausgabe: 22.08.2019

Eintragungen im Grundbuch

Amtsgericht Bingen am Rhein
Grundbuchbezirk Manubach Grundbuchblatt 4711

Unter - Rechte, Lasten und Beschränkungen - finden sich alle im Verfahren beteiligten Flurstücke der Ordnungsnummer nach Grundbuchblatt geordnet sowie Eintragungen in Abteilung II und III des Grundbuches.

Bestandsverzeichnis (BV) - Normaleigentum

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteil bzw. Anteil am Recht	Mit dem Eigentum verbundene Rechte / Sondereigentum
1	Manubach	1	1		
2	Manubach	1	2/1		
3	Manubach	1	3		

Eintragungen in Abteilung II

lfd. Nr.	lfd. Nr. im BV / Flurstück	Lasten und Beschränkungen	Rechtsinhaber / begünstigte Flurstücke
2	3	Verfügungsverbot Verfügungsverbot für TG Diebachtal-Wald. Eingetr. 06.08.2015 (EVL 113) eingetragen am: 06.08.2015 Rangvermerk: 9	Keine legitimierten Angaben

Hinweis: nicht dem Verfahren unterliegende Flurstücke sind kursiv dargestellt

- BEISPIEL mit Erklärung -

Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR)
Rhein Hessen-Nahe-Hunsrück

Nachweis des Alten Bestandes - Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -



Unter - Katasterdaten, Wertermittlungsdaten - finden sich alle Flurstücke nach ihrer Katasterbezeichnung mit den in der Wertermittlung ermittelten Werten.

Seite: 3 von 5
Datum der Ausgabe: 22.08.2019

Verfahrensnummer: 61194

Verfahrensname: Diebachtal-Wald (Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren gem. § 86 FlurbG)

Ordnungsnummer: 100/00

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur- faktor
Manubach	1	1	240	GHH	1	5	191	9,55		
Musterlagebezeichnung				Wald	1	30	49	14,70		
Bemerkungen zum Flurstück			<i>Teilfläche</i>	Summe:			240	24,25		
Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet										
Nadelwald			43							
Manubach	1	2/1	1.226	Wald	1	30	14	4,20		
Musterlagebezeichnung				Wald	2	24	138	33,12		
Bemerkungen zum Flurstück			<i>Teilfläche</i>	Wald	3	16	504	80,64		
Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet				Wald	3	16	570	91,20		
Laubwald			306	Summe:			1.226	209,16		
			362							
			162							
			589							
			16							

Werteinheiten.
(Fläche / 100) * Wertverhältniszahl

	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m²]	Wert [WE]
H	Wald	1	30	63	18,90
	Wald	2	24	138	33,12
	Wald	3	16	1.074	171,84
	Summe:			1.275	223,86

Aufsummierung aller Flurstücke unterteilt nach Nutzungsarten und Wertklassen

- BEISPIEL mit Erklärung -



Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR)
Rheinhessen-Nahe-Hunsrück

Nachweis des Alten Bestandes - Wesentliche Bestandteile -

Unter - Wesentliche Bestandteile - wird der Wert des Aufwuchses (Hier: Wald) nachgewiesen.

Seite: 5 von 5
Datum der Ausgabe: 22.08.2019

Verfahrensnummer: 61194
Verfahrensname: Diebachtal-Wald (Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren gem. § 86 FlurbG)
Ordnungsnummer: 100/00

Wesentliche Bestandteile - Alter Bestand -

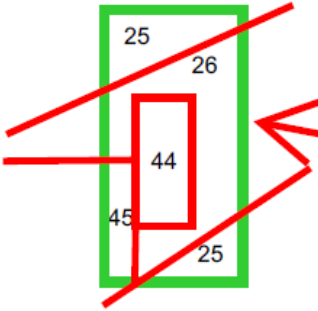
Ifd. Nr.	Wesentlicher Bestandteil	Erläuterung	Anzahl	Fläche [m ²]	Betragswert	Gemarkung	Flur	Flurstück
803	Nadelwald	16		49	94,41 €	Manubach	1	1
3222	Laubwald	25		503	144,80 €	Manubach	1	2/1
3251	Laubwald	25		14	4,03 €	Manubach	1	2/1
4390	Laubwald	26		309	35,11 €	Manubach	1	2/1
4948	Laubwald	44		138	83,61 €	Manubach	1	2/1
4984	Laubwald	45		261	123,47 €	Manubach	1	2/1
Summe Alter Bestand:					485,43 €			

Die Zahl unter Erläuterung gibt den Block an in welchem der Aufwuchs erfasst wurde. Der Beschrieb des Blocks kann der beiliegenden Liste entnommen werden und gibt u.a. die Art der Bäume und deren Alter wieder. Blöcke können mehrfach vorkommen.

Die Fläche entspricht der Teilfläche des Flurstücks die betroffen ist. Die Summe muss nicht der vollen Flurstücksgröße entsprechen da Teilbereiche ohne Aufwuchs oder mit Gehölz bewachsen sein können.

Der Betragswert entspricht der betroffenen Teilfläche * (Hektarwert/10.000)

Der Hektarwert kann der beiliegenden Liste anhand der Blocknummer entnommen werden



Beispielhafte Darstellung.
Grün = Flurstück
Rot = Blockgrenzen
Zahlen = Blocknummern (Spalte Erläuterung)



Einwendungen gegen die Wertermittlung

- Einwendungen können nicht nur im Anhörungstermin, sondern noch bis zur Bekanntgabe der Feststellung schriftlich oder mündlich vorgebracht werden. Die Beteiligten werden gebeten, ihre Einwendungen möglichst frühzeitig vorzubringen
- Einwendungen sind keine förmlichen Rechtsbehelfe, sondern Anregungen zur Änderung der Wertermittlung
- Begründete Einwendungen werden in die Feststellung aufgenommen; über unbegründete wird nur durch Nichtaufnahme entschieden
- Auch wer keine Einwendungen erhoben hat, kann trotzdem die festgestellte Wertermittlung voll durch Widerspruch und Klage anfechten



Rechtsbehelfsverfahren - Wertermittlung

Einwendungen

(kein förmlicher Rechtsbehelf, kein Widerspruchsverfahren)

DLR behebt begründete Einwendungen

(§ 32 Satz 3 FlurbG)

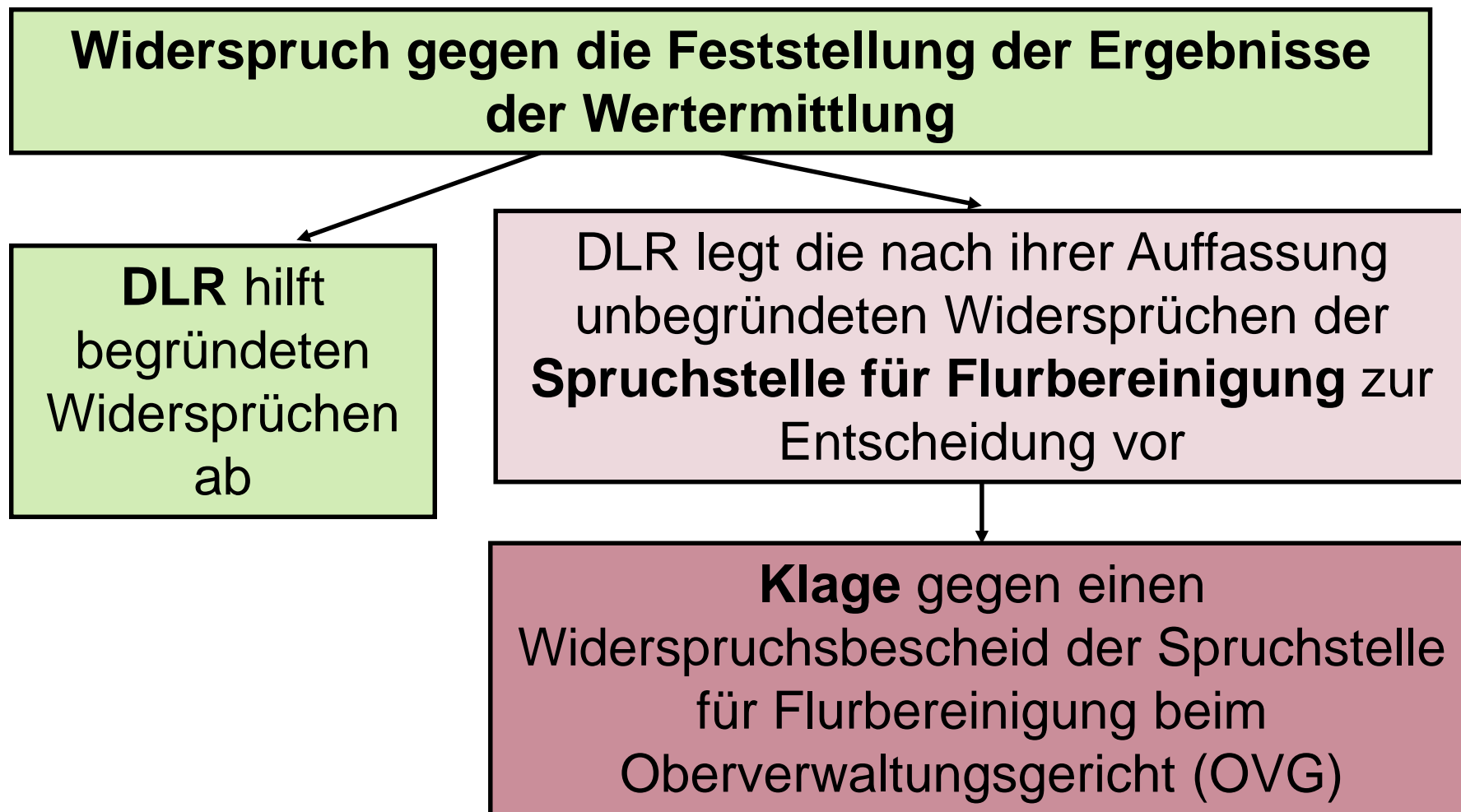
**DLR stellt die Ergebnisse der Wertermittlung fest
und macht die Feststellung öffentlich bekannt**

(§ 32 Satz 3 FlurbG)

**Widerspruch gegen die Feststellung der Ergebnisse
der Wertermittlung**



Rechtsbehelfsverfahren - Wertermittlung





Mitwirkung der Flurbereinigungsteilnehmer

Die Teilnehmer werden gebeten, nicht nur die Richtigkeit der Wertermittlung ihrer eigenen Grundstücke, sondern die Ergebnisse der Wertermittlung des gesamten Verfahrensgebietes nachzuprüfen, da jeder Einzelne damit rechnen muss, auch dort abgefunden zu werden, wo er keinen Vorbesitz (Altbesitz) hat.



Informationen zum Planwunsch



Planwunsch - Allgemeine Hinweise

- Die Beteiligten sind über ihre Wünsche für die Abfindung zu hören (gemäß § 57 FlurbG)
- Planwünsche sind grundsätzlich unverbindlich und stellen für das DLR eine unverbindliche Anregung dar
- Die Teilnehmer haben zwar keinen Anspruch auf Verwirklichung ihrer Planwünsche, jedoch einen Anspruch auf gerechte Abwägung
- Die Abfindungswünsche aller Teilnehmer (private Interessen) werden untereinander sowie mit den öffentlichen Interessen abgewogen und vom DLR bei der Aufstellung des **Flurbereinigungsplanes** berücksichtigt



Ihre Ansprechpartner

Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR) Rheinhessen-Nahe-Hunsrück

Zentrale Postanschrift:

Postfach 573
55529 Bad Kreuznach

Hausanschrift:

Schloßplatz 10
55469 Simmern

Telefon: 0671 820-0

Telefax: 0671 92896-500

E-Mail Zentral: dlr-rnh@dlr.rlp.de

Internet: <http://www.dlr-rnh.rlp.de>

Produktionsgruppenleiterin:

Isabel Herbst  5200

Sachgebietsleiterin Planung und Vermessung:

Tobias Klaus Werner  5421

Sachbearbeiterin Planung und Vermessung:

Andrea Stehl  5220

Sachbearbeiterin Verwaltung:

Patricia Schütz  5219



**VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!**