RheinlandPfalz
DIENSTLEISTUNGSZENTRUM
LÄNDLICHER RAUM (DLR)
RHEINHESSEN-NAHE-
HUNSRÜCK

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

Im vereinfachten Flurbereinigungsverfahren Boppard Eisenbolz Plateau (Az. 63003)

Ablauf des Termins

1. Die Offenlage der Wertermittlungsnachweise erfolgte am 14. und 15. Januar 2025
2. Anhörungstermin am 16. Januar 2025 um 09:00 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

RheinlandPfalz
DIENSTLEISTUNGSZENTRUM
LÄNDLICHER RAUM (DLR)
RHEINHESSEN-NAHE-
HUNSRÜCK

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

1. Stadt Boppard
2. VG Emmelshausen (Beulich, Dörth, Halsenbach, Karbach, Kratzenburg, Mermuth, Morshausen, Ney und der Stadt St. Goar)
3. VG Loreley (Filsen, Kamp-Bornhofen und Kestert)
4. VG Rhein-Mosel (Brodenbach, Nörtershausen, Niederfell, Dieblich, Brey, Rhens, Spay und Waldesch)

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…

RheinlandPfalz
DIENSTLEISTUNGSZENTRUM
LÄNDLICHER RAUM (DLR)
RHEINHESSEN-NAHE-
HUNSRÜCK

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)

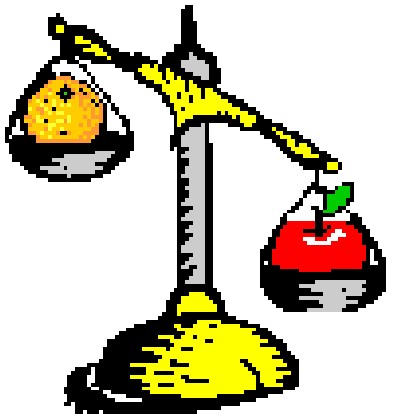
Zur Wahrung von Rechten Dritter (z.B. Grundschuld, Hypothek, Nießbrauch,…)

…

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



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

§ 28 (2) FlurbG:

Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks, die seinen Wert dauernd beeinflussen sind, soweit erforderlich, in ihrem Wert besonders zu ermitteln.

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.

Zuständigkeit

- Flurbereinigungsbehörde
  - leitet Wertermittlung ein
  - bestimmt Anzahl der Sachverständigen

- Amtlicher landwirtschaftlicher Sachverständiger
  - der Finanzverwaltung
  - dürfen keine Beteiligten des Verfahrens oder deren Verwandte sein (unabhängig)
  - führt Wertermittlung durch (§ 31 FlurbG)

- Vorstand der Teilnehmergemeinschaft
  - wirkt bei Durchführung mit

Wie wird bewertet?

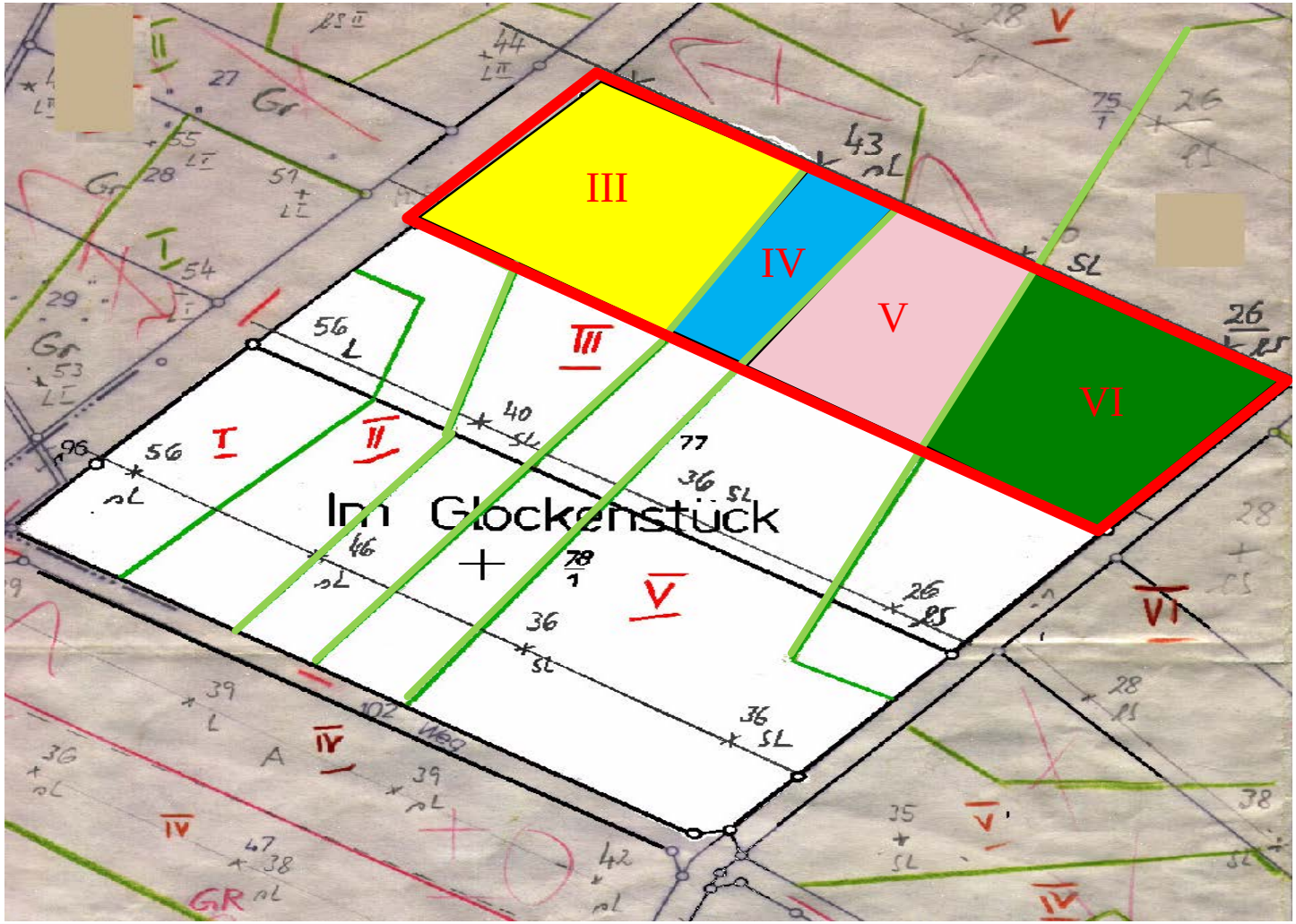
Wertermittlungsrahmen (Ausschnitt)

Nutzungsart	Abk.	NKZ	Werteinheiten je Ar						
			1	2	3	4	5	6	7
Ackerland	A	1	40	35	30	25	20	15	10
Grünland	GR	2	40	35	30	25	20	15	10
Grünland-Obst	GRO	3	40	35	30	25	20	15	10
Garten	G	4	100						
Wochenendplatz	GRÜ	5	100						
Weingarten	WG	6	150						
Hutung	HU	7	7	4					
Streu	STR	8	4						
Waldfläche	H	9	10						
Gehölz	GH	10	7						
Unland	U	11	1						
Landwirtschaftliche Betriebsfläch.	LWBF	12	100						

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 -

Datum der Ausgabe: 22.08.2019

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

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

Amtsgericht Bingen am Rhein
Grundbuchbezirk Manubach Grundbuchblatt 4711

A b t e i l u n g I

lfd. 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:

lfd. 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)
Rheinhessen-Nahe-Hunsrück

Nachweis des Alten Bestandes
- Rechte, Lasten und Beschränkungen -

Datum der Ausgabe: 22.08.2019

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

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)
Rheinhessen-Nahe-Hunsrück

Nachweis des Alten Bestandes
- Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

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

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			*Teilfläche*	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			*Teilfläche*	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

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

Widerspruch gegen die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung

DLR hilft begründeten Widersprüchen ab

DLR legt die nach ihrer Auffassung unbegründeten Widersprüchen der **Spruchstelle für Flurbereinigung** zur Entscheidung vor

Klage gegen einen Widerspruchsbescheid der Spruchstelle für Flurbereinigung beim Oberverwaltungsgericht (OVG)

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

Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren Boppard-Eisenbolz-Plateau
Aktenzeichen 63003 HA 10.1

RheinlandPfalz
DIENSTLEISTUNGSZENTRUM LÄNDLICHER RAUM (DLR) RHEINHESSEN-NAHE-HUNSRÜCK

Vorerhebungen zum Planwunsch

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen bis zum 31.01.2025 an uns zurück:

per Post: DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück, Postfach 573, 55529 Bad Kreuznach

per Fax: 0671/92896-500 **per E-Mail:** Katharina.Jost@dlr.rlp.de

Ordnungsnummer: _____ Name: _____

Anschrift: _____

Telefon/Mobil: _____ E-Mail: _____

1. Ist Ihr Eigentum verpachtet?

   ☐ Nein ☐ Über ein Pachtverhältnis liegen mir keine Informationen vor

   ☐ Ja, an: _____

   Dauer des Pachtverhältnisses : ☐ unbefristet ☐ befristet bis: _____

2. Planwunschtermin (Flyer dazu durchlesen):

   ☐ Ich möchte einen persönlichen Planwunschtermin vor Ort / im Amt (Pächter werden gebeten mitzukommen oder vorherige Absprache)

   ☐ Ich reiche meinen Planwunsch schriftlich ein **bis spätestens 31.01.2025**

   ☐ Ich benötige keinen Planwunschtermin und wünsche mir eine wertgleiche Abfindung im Verfahrensgebiet

Ohne eine Rückmeldung Ihrerseits bis zum **31.01.2025** werden wir Sie wertgleich abfinden ohne einen Termin.

Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren Boppard-Eisenbolz-Plateau
Aktenzeichen 63003 HA 10.1

RheinlandPfalz
DIENSTLEISTUNGSZENTRUM LÄNDLICHER RAUM (DLR) RHEINHESSEN-NAHE-HUNSRÜCK

Geldabfindung / Erwerb von Landabfindungsansprüchen

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen bis zum 31.01.2025 an uns zurück:

1. Ich möchte auf meinen **Landabfindungsanspruch verzichten** und stattdessen eine **Geldabfindung** erhalten
   a) ☐ Damit biete ich der Teilnehmergemeinschaft meine Flächen für Zwecke der Flurbereinigung an.
   b) ☐ Ich suche noch einen Erwerber für meine Landabfindungsansprüche.
   c) ☐ Ich möchte an _____
   verkaufen und hätte gerne einen Vertrag nach §52

2. Die Angaben zu 1. beziehen sich auf
   a) ☐ den **gesamten Altbesitz**
   b) auf meine Flurstücke mit nachfolgend aufgeführter überwiegender **Nutzung**:
   ☐ Acker ☐ Grünland/ Grünland-Obst ☐ Gehölz /Hutung
   ☐ Sonstige:_____
   c) **nur** auf nachfolgend aufgeführte **Altparzellen** (Gemarkung / Flur / Flurstück)
   ☐ _____
   _____

3. Ich möchte **Landabfindungsansprüche erwerben**:
   ☐ In der Gemarkung Boppard ☐ In der Gemarkung Bad Salzig ☐ In beiden Gemarkungen
   ☐ Im Bereich meiner Altparzellen _____
   ☐ Im Bereich folgender Lagen:_____

4. Welche Nutzungsart möchten Sie erwerben?
   ☐ Acker ☐ Grünland / Grünland-Obst ☐ Gehölz /Hutung ☐ Sonstige:_____

5. Wie viel möchten Sie gesamt erwerben?
   ☐ Bis zu _____ ar (Bitte Flächengröße in ar angeben) ☐ Ich habe keine Obergrenze

Ihre Ansprechpartner

RheinlandPfalz
DIENSTLEISTUNGSZENTRUM LÄNDLICHER RAUM (DLR) RHEINHESSEN-NAHE-HUNSRÜCK

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 Herbster ☎ 5200

Sachgebietsleiterin Planung und Vermessung:

Katharina Jost ☎ 5421

Sachbearbeiterin Planung und Vermessung:

Ursula Kaster ☎ 5216

Sachgebietsleiter Verwaltung:

Christian Nick ☎ 5218

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!