

Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR)
Rheinessen-Nahe-Hunsrück
Abteilung Landentwicklung und Bodenordnung
-Flurbereinigungsbehörde-
Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren
Boppard-Eisenbolz

Az.: 61089 HA. 5.1

Simmern, 02. November 2021
Postfach 02 25, 55462 Simmern
Schloßplatz 10, 55469 Simmern

E-Mail: Landentwicklung-RNH@dlr.rlp.de
Internet: www.dlr.rlp.de
Telefon: Herr Bermes 06761 / 9402-61
Fax: 0671 / 92896549

Information für Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigte

Bekanntgabe der Ergebnisse der Wertermittlung im vereinfachten Flurbereinigungsverfahren **Boppard-Eisenbolz**

Sehr geehrte Flurbereinigungsteilnehmerin,
sehr geehrter Flurbereinigungsteilnehmer,

Sie sind mit Eigentum an dem vereinfachten Flurbereinigungsverfahren Boppard-Eisenbolz beteiligt.

Die örtliche Wertermittlung ist abgeschlossen. Die Ergebnisse der Wertermittlung sind den Beteiligten zur Einsichtnahme auszulegen und in einem Anhörungstermin zu erläutern. (§ 32 FlurbG Satz 1 und 2).

Aufgrund der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Einschränkungen ist dies in der üblichen Form leider nicht umsetzbar. Trotzdem möchten wir Ihnen vorerst „kontaktlos“ die Möglichkeit geben, sich über die Ergebnisse der Wertermittlung zu informieren, Fragen zu stellen und gegebenenfalls Einwände vorzubringen.

Im Nachfolgenden geben wir Ihnen Informationen zum Thema Wertermittlung und Rechtsbehelfsverfahren.

- **Durchführung und Bedeutung der Wertermittlung:**

Um die Teilnehmer mit **Land von gleichem Wert** abfinden zu können, ist der Wert der alten Grundstücke zu ermitteln (§ 27 FlurbG i.V.m § 44 FlurbG).

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der §§ 27 - 33 FlurbG durchgeführt.

Die örtliche Wertermittlung hat bereits in den Monaten Oktober bis Dezember 2014 stattgefunden, mit einer Nachschätzung der durch Freistellungsmaßnahmen der SGD Nord betroffenen Flächen im März 2021. Der Abschlusstermin der örtlichen Wertermittlung hat am 6. September 2021, unter Beteiligung des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft (TG), stattgefunden

Der Vorstand erklärte hierbei, dass er die Ergebnisse der Bodenwertermittlung als geeignete Grundlage für alle Festsetzungen des Flurbereinigungsplanes, für die die Bodenwertermittlung relevant ist, ansieht.

Dabei ist folgender **flurbereinigungsinterner Wertermittlungsrahmen** festgesetzt worden:

Nutzungsart	Abk.	NKZ	Werteinheiten je ar in den Wertermittlungsklassen						
			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						
Wald	H	9	10						
Gehölz	GH	10	7						
Unland	U	11	1						
Landwirtschaftliche Betriebsfläche	LWBF	12	100						
Gebäude- und Freiflächen Land- und Forstwirtschaft	GFLF	13	100						
Gebäude- und Freiflächen für Wohnzwecke	GFW	14	100						
Gebäude- und Freiflächen zur Erholung	GFE	15	100						
Sonderflächen	SO	16	100						
Bauerwartungsland	GFB	17	100						
Landesstraße	L	18	0						
Kreisstraße	K	19	0						
Einbahnige Straße	S	20	0						
Fahrweg	WEG	21	0						
Fußweg	WEG	22	0						
Bahngelände	BGL	23	0						
Verkehrsbegleitfläche zu Straße	VKB	24	0						
Verkehrsbegleitfläche zu Bahnanlagen	VKB	25	0						
Verkehrsfläche im Privateigentum	V	26	3						
Teich, Weiher	WAT	27	100						

Nutzungsart	Abk.	NKZ	Werteinheiten je ar in den Wertermittlungsklassen						
			1	2	3	4	5	6	7
Bach	WAB	28	0						
Graben	WAG	29	0						
Landespflege	LSF	30	0						
Friedhof	FHF	31	100						
Hist. Anlage	HIST	32	100						
Platz	PL	33	100						
Gebäude- und Frei- fläche zu Entsor- gungsanlagen	GFES	34	100						
Gebäude- und Frei- fläche für öffentliche Zwecke	GFÖ	35	100						
Grünanlage (Park)	GRÜ	36	100						

Der **Kapitalisierungsfaktor** beträgt **3,0** für die Nutzungsarten **A, GR, GRO, WG, HU, STR, H, GH, U, V.**

Der Kapitalisierungsfaktor **gilt nicht für Flächen mit einer pauschalen Wertzahl von 100** sowie für Wege, Verkehrsflächen für Straßen- und Bahnverkehr, deren Begleitflächen sowie für Landespflegeflächen und fließende Gewässer.

Die Bestimmung des Wertverhältnisses (Tauschverhältnisses zu den übrigen Nutzungsarten mit den jeweiligen Wertklassen) bei den o.a. Nutzungsarten bleibt einer Einzelfallregelung im Flurbereinigungsplan vorbehalten.

Die Ergebnisse der Wertermittlung bilden insbesondere die verbindliche Grundlage für:

- Die **Bemessung der Teilnehmerbeiträge** (§ 19 Abs. 1 Satz 2 FlurbG), wobei hierbei der Wert der **neuen Grundstücke** als „Regelbeitrag“ angenommen wird.
- Die **Berechnung des Landabzuges** für die gemeinschaftlichen Anlagen (§ 47 Abs. 1 Satz 1 FlurbG), den sogenannten Wegebeitrag, wobei hier der Wert der **alten Flurstücke** angenommen wird.
- Für die **Bemessung der Geldausgleiche** der unvermeidbaren Mehr- und Minder-
ausweisungen von Land (§ 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG)
- Zur **Wahrung von Rechten Dritter** im Rahmen der Landabfindung und bei Ver-
zicht auf Landabfindung (z.B. Grundschuld, Hypothek, Nießbrauch, ...)
- Als Grundlage für die **Bemessung einer Geldabfindung** bei einem eventuellen
Verzicht auf Landabfindung zu Gunsten der Teilnehmergeinschaft (Antrag auf
Geldabfindung gemäß §52 FlurbG).

- **Rechtsbehelfsverfahren:**

Zunächst besteht die Möglichkeit gegen die Ergebnisse der Wertermittlung **Einwendungen** vorzubringen.

Einwendungen haben nicht den Charakter von Widersprüchen im Sinne des allgemeinen Verwaltungsrechtes, sondern sind als Antrag oder Anregung zu betrachten, die Richtigkeit der Wertermittlung zu überprüfen. Folglich ist über diese Einwendungen nicht durch Einzelbescheid zu entscheiden. Widerspruchsfähig ist vielmehr erst die Feststellung der Wertermittlungsergebnisse, die zu einem späteren Zeitpunkt öffentlich bekannt gemacht wird.

Das DLR überprüft die vorgebrachten Einwendungen und hilft begründeten Einwendungen (§ 32 Satz 3 FlurbG) ab. Grundsätzlich wird ein amtlich landwirtschaftlicher Sachverständiger, der auch die Wertermittlung durchgeführt hat und somit ortskundig ist, hinzugezogen. Einwendungen, die die Güte und Art der Bodenklassen betreffen, werden in der Örtlichkeit überprüft. Einwände führenden Beteiligten wird die Möglichkeit gegeben an dieser örtlichen Überprüfung teilzunehmen.

Feststellung und öffentliche Bekanntmachung der Ergebnisse der Wertermittlung

Das DLR stellt die Ergebnisse der Wertermittlung fest und macht diese öffentlich bekannt (§ 32 Satz 3 FlurbG).

Die durch die begründeten Einwendungen korrigierten Ergebnisse der Wertermittlung werden zusätzlich im für die Flurbereinigungsgemeinde und deren Nachbargemeinden zuständigen amtlichen Mitteilungsorgan (z.B. Rhein-Hunsrück-Anzeiger) veröffentlicht. Sollten trotzdem noch weiter Zweifel der Wertermittlung bestehen, kann die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung mittels **Widerspruch** angefochten werden. Der Widerspruch muss dann innerhalb einer **Frist von einem Monat**, schriftlich oder zur Niederschrift, beim DLR in Simmern oder einer im Feststellungsbeschluss aufgeführten Dienststelle eingelegt werden.

Analog zu den Einwendungen, hilft das DLR auch hier begründeten Widersprüchen ab.

Das DLR legt die nach seiner Auffassung unbegründeten Widersprüche der Spruchstelle für Flurbereinigung (vorgerichtliche Instanz) zur Entscheidung vor. Diese erlässt einen **Widerspruchsbescheid**. Wird dieser akzeptiert, ist das Widerspruchsverfahren beendet.

Eine **Klage gegen den Widerspruchsbescheid**, muss beim Flurbereinigungsgericht (9. Senat am Oberverwaltungsgericht in Koblenz) eingereicht werden.

Nach Unanfechtbarkeit der Feststellung der Wertermittlungsergebnisse sind die Teilnehmer mit späteren Einwendungen gegen die Wertermittlung ihrer **neuen** Grundstücke grundsätzlich ausgeschlossen.

• **Allgemeine Hinweise**

• **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.

• **Freistellungen und Veränderungen**

Die Freistellungen, die im Rahmen der „Aktion Grün“ seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord in den Jahren 2014 bis 2020 durchgeführt wurden, sind durch die Nachschätzung vom März 2021 bei den Ergebnissen der Wertermittlung berücksichtigt.

Wir gehen davon aus, dass kleinere privat durchgeführte Änderungen an Grundstücken im Einklang mit dem § 34 FlurbG (Veränderungssperre) stehen und somit einer Nachschätzung nicht bedürften. Sollten Sie jedoch Zweifel an den Ergebnissen der Wertermittlung gegenüber dem momentanen örtlichen Zustand Ihres (veränderten) Grundstücks haben, können Sie sich mit uns in Verbindung setzen (siehe unten).

Es ist auch nicht auszuschließen, dass künftig noch weitere Freistellungsmaßnahmen durch die SGD Nord im Verfahrensgebiet der vereinfachten Flurbereinigung Boppard-Eisenbolz durchgeführt werden, was weitere Nachschätzungen zur Folge hätte.

Aus diesem Grund wird die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung, aller Voraussicht nach, erst mit der Vorlage des Flurbereinigungsplanes erfolgen.

• **Einsicht in die Ergebnisse der Wertermittlung**

Die Ergebnisse der Wertermittlung Ihrer am Flurbereinigungsverfahren beteiligten Flurstücke entnehmen Sie bitte aus dem **Nachweis des Alten Bestandes, -Katasterdaten, Wertermittlungsdaten-** der Ihnen mit diesen Informationen zusammen übersendet wurde.

Um Ihnen ebenfalls einen „kontaktlosen“ Einblick in die graphische Darstellung der Ergebnisse der Wertermittlung zu gewähren, können Sie die **digitalen Karten** dazu unter folgendem Link im Internet einsehen und / oder herunterladen:

<https://www.dlr.rlp.de/Landentwicklung/V61089>

Karten im Papierformat sind ab dem 02.11.2021 einen Monat lang an folgenden Orten einsehbar:

Boppard: Zugangstüren Stadthalle Boppard und Schaukasten
Oberstraße 141
56154 Boppard

Bad Salzig: Zugangstüren Theodor-Hoffmann-Haus und Schaukasten
Sankt-Ägidius-Straße 4
56154 Boppard-Bad Salzig

Diese Karten sind an den oben aufgeführten Orten so angebracht, dass Sie von außen gut lesbar sind, um unnötige Kontakte in den Gebäuden zu vermeiden.

- **Weitere Informationen und Einlegen von Einwendungen:**

Bei offenen **Fragen** und / oder zum **Einlegen von Einwendungen** gegen die Ergebnisse der Wertermittlung bitte den beiliegenden **gelben Fragebogen "Rückmeldung Einwendungen Wertermittlung"** ausfüllen und entweder per E-Mail, Fax, oder Briefpost bis **spätestens 16.12.2021** an uns senden, damit wir entsprechende Termine mit Ihnen vereinbaren können. Wir setzen uns nach Bearbeitung der eingegangenen Rückmeldungen mit Ihnen in Verbindung. So können wir gezielt auf Ihre Fragen und eventuelle Einwendungen eingehen. Das erspart Ihnen und uns viel wertvolle Zeit.

Von spontanen Anrufen bitten wir höflichst abzusehen!

Hier sind unsere Kontaktdaten zur Auskunftserteilung:

Georg Bermes

Ursula Kaster

Georg.Bermes@dlr.rlp.de

Ursula.Kaster@dlr.rlp.de

Landentwicklung-RNH@dlr.rlp.de
(allgemeine E-Mail-Adresse)

Wir hoffen, Ihnen mit den Erläuterungen dieses Informationsblattes einen allgemeinen Einblick und ein besseres Verständnis für die Ergebnisse der Wertermittlung gegeben zu haben und bedanken uns an dieser Stelle für Ihre Geduld beim Lesen der vielen Informationen. Für Rückfragen und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne (nach den oben aufgeführten Kriterien) zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Georg Bermes