

Landratsamt Heilbronn - Flurneuordnungsamt

**Flurbereinigung Massenbachhausen (HRB M7)
Landkreis Heilbronn**

Feststellungsbeschluss vom 23.01.2018

Das Landratsamt Heilbronn - untere Flurbereinigungsbehörde - stellt die Ergebnisse der Wertermittlung der in das Flurbereinigungsverfahren Massenbachhausen (HRB M7) eingebrachten Grundstücke mit dem aus der Bodenwertkarte ersichtlichen Inhalt fest.

Diese Feststellung der Wertermittlungsergebnisse gilt für das ganze Flurbereinigungsgebiet und ist, sobald sie unanfechtbar geworden ist, für alle Beteiligten bindend.

Die Nachweise über die festgestellten Wertermittlungsergebnisse liegen zur Einsichtnahme für die Beteiligten in der Zeit vom 01.02.2018 bis 02.03.2018 im Rathaus in Massenbachhausen während der üblichen Dienststunden aus.

Zusätzlich kann der Beschluss mit dazugehöriger Karte und Wertrahmen auf der Internetseite des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung im o. g. Verfahren (www.lgl-bw.de/4108) eingesehen werden.

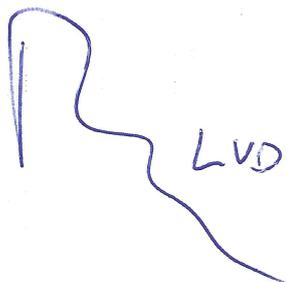
Der Feststellungsbeschluss beruht auf § 32 Flurbereinigungsgesetz i. d. F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546).

Die Nachweisungen über die Ergebnisse der Wertermittlung sind bereits zur Einsichtnahme für die Beteiligten ausgelegt und diesen in einem Termin erläutert worden. Die seinerzeit ausgelegten Ergebnisse der Wertermittlung wurden auf Grund der vorgebrachten Einwendungen überprüft und, soweit erforderlich, in dem aus der Bodenwertkarte ersichtlichen Umfang geändert.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Beschluss können die Beteiligten innerhalb eines Monats nach der Bekanntgabe Widerspruch beim Landratsamt Heilbronn, Flurneuordnungsamt, Lerchenstraße 40, 74072 Heilbronn einlegen.

Bopp



D.S.



Wertermittlung

Allgemein:

In Flurbereinigungsverfahren nach § 86 Abs. 1 Nr. 2 erfolgt die Wertermittlung auf Grundlage des § 28 FlurbG in Verbindung mit § 96 FlurbG.

Auf Grund von § 28 FlurbG dienen die Ergebnisse der Schätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz (RBS) - Reichsbodenschätzung als Grundlage für die Wertermittlung. Die Schätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz wurde 1977 im Verfahrensgebiet durchgeführt (Nachschätzung).

In diesem Verfahren werden nur wenige Flächen getauscht oder wechseln den Eigentümer. Aus diesem Grund wird gemäß § 96 FlurbG die Wertermittlung in einfacher Weise durchgeführt und die Ergebnisse der Bodenschätzung in wenigen Klassen zusammengefasst.

Auf Grundlage der o.g. Daten werden folgende Bodenklassen gebildet.

WVZ= Wertverhältniszahl

Bodenklasse	WVZ	Bemerkung
1	80	Landwirtschaftliche Flächen, Gebäude- und Hofraumflächen
2	70	Landwirtschaftliche Flächen
3	60	Landwirtschaftliche Flächen
4	50	Landwirtschaftliche Flächen

Bodenklasse	WVZ	Wertunterschied zwischen den Klassen		Bodenzahlen der Reibo	mit Kap.Faktor 310 in € / m ²	Hinweise
		absolut	in %			
1	80	10	13	>= 75	2,48	Landwirtschaftl. Flächen, Gebäude- und Hofraumflächen
2	70	10	14	74 - 65	2,17	Landwirtschaftl. Flächen
3	60	10	17	64 - 55	1,86	Landwirtschaftl. Flächen
4	50	10	17	<= 54	1,55	Landwirtschaftl. Flächen
5	nicht bewertet					Straßen, Wege etc. (Flächen ohne Anspruch)

Tauschtabelle für die landwirtschaftlich genutzten Flächen

WVZ	80	70	60	50
Bodenklassen	1	2	3	4
1	1,00	1,14	1,33	1,60
2	0,88	1,00	1,17	1,40
3	0,75	0,86	1,00	1,20
4	0,63	0,71	0,83	1,00

Der Kapitalisierungsfaktor wird unter Berücksichtigung des Verkehrswerts aus notariellen Verträgen mit der Gemeinde Massenbachhausen sowie unter Beachtung der Bodenrichtwerte der Gemeinde Massenbachhausen vorläufig auf **310 Euro/WE** festgelegt.

Damit ergeben sich folgende Schätzwerte:

2,48 €/m² Bodenklasse 1

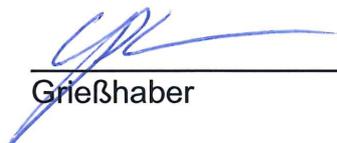
2,17 €/m² Bodenklasse 2

1,86 €/m² Bodenklasse 3

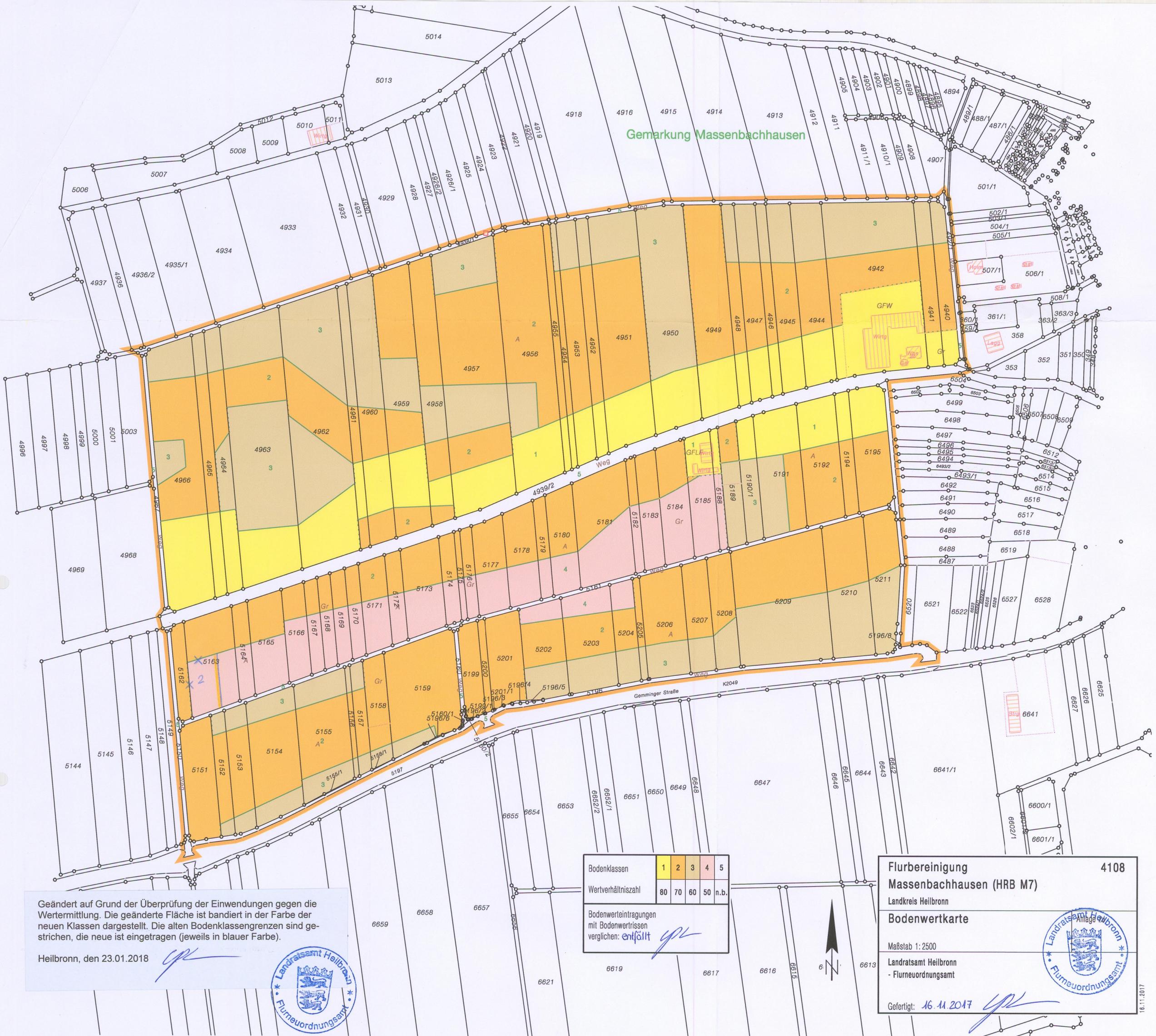
1,55 €/m² Bodenklasse 4

Herausfallende gemeinschaftliche und öffentliche Wege werden nur **im neuen Bestand** entsprechend dem zu erwartenden Ertragswert anhand der Reichsbodenschätzung eingestuft.

Flurneuordnungsamt Heilbronn , 16.11.2017


Grießhaber

Gemarkung Massenbachhausen



Geändert auf Grund der Überprüfung der Einwendungen gegen die Wertermittlung. Die geänderte Fläche ist bandiert in der Farbe der neuen Klassen dargestellt. Die alten Bodenklassengrenzen sind gestrichen, die neue ist eingetragen (jeweils in blauer Farbe).

Heilbronn, den 23.01.2018



Bodenklassen	1	2	3	4	5
Wertverhältniszahl	80	70	60	50	n.b.
Bodenwerteintragen mit Bodenwertrissen verglichen: <i>entfällt</i>					



Flurbereinigung 4108
 Massenbachhausen (HRB M7)
 Landkreis Heilbronn
 Bodenwertkarte
 Maßstab 1:2500
 Landratsamt Heilbronn - Flurneuordnungsamt
 Gefertigt: 16.11.2017