



Die Wertermittlung der Grundstücke im Vereinfachten Flurbereinigungsverfahren Bollendorf

GESETZLICHE BESTIMMUNGEN



- In der Flurbereinigung wird **nicht** Fläche gegen Fläche oder Grundstück gegen Grundstück getauscht, sondern jeder Grundstückseigentümer wird mit **Land von gleichem Wert** abgefunden.
- Um eine **wertgleiche Abfindung** zu gewährleisten, muss der Wert der Einlagegrundstücke ermittelt werden (§ 27 i. V. m. § 44 FlurbG).

§ 27 FlurbG

- Um die Teilnehmer mit Land von gleichem Wert abfinden zu können, ist der Wert der alten Grundstücke zu ermitteln.
- Die Wertermittlung hat in der Weise zu erfolgen, dass der Wert aller Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes zu bestimmen ist.

ZWECK DER WERTERMITTLUNG



Die Wertermittlung dient

- der Sicherung der Wertgleichheit von Einlage und Abfindung der Teilnehmer (§ 44 FlurbG)
- für die Bemessung der Teilnehmerbeiträge (§ 19 FlurbG) soweit nicht im Flurbereinigungsplan ein anderer Maßstab festgesetzt wird
- zur Ermittlung der Landabzüge (§ 47 FlurbG)
- als Grundlage für die Festsetzung von Geldausgleichen für unvermeidbare Mehr- und Minderausweisungen von Land (§ 44 (3) FlurbG)

ZWECK DER WERTERMITTLUNG



Die Wertermittlung dient

- als Grundlage für die Festsetzung von Geldausgleichen für vorübergehende Bewirtschaftungsnachteile (§ 51 FlurbG)
- als Grundlage für die Bemessung der Geldabfindung bei Verzicht auf Landabfindung (§ 52 FlurbG)
- für die Wahrung von Rechten Dritter (Nießbrauch, Hypotheken, Grundschulden) (§§ 49, 68-78 FlurbG)



RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Das Wertermittlungsverfahren ist in den §§ 27 – 33 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) geregelt:

- landwirtschaftlich genutzte Flächen (§ 28 FlurbG)
- Bauflächen und Bauland (§ 29 FlurbG)
- Aufwuchs, Bauwerke, bauliche Anlagen (§§ 28 (2), 29 (4), 50 (4) FlurbG)
- Rechte (§§ 28 (2), 49 (3) FlurbG)
- Sachverständige (§ 31 FlurbG)
- Feststellung der Ergebnisse (§ 32 FlurbG)



SACHVERSTÄNDIGE

- Die Wertermittlung wird in der Regel durch **landwirtschaftliche Sachverständige** vorgenommen. Die Flurbereinigungsbehörde bestimmt die Zahl der Sachverständigen und wählt sie nach Anhörung des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft aus der Liste der als Sachverständige geeigneten Personen aus (§ 31 (1) FlurbG).
- Die Sachverständigen dürfen **keine Beteiligten** am Flurbereinigungsverfahren oder deren Verwandte sein (§ 20 VwVfG).

BEWERTUNG LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTER GRUNDSTÜCKE



Ermittlung eines **Wertverhältnisses**

- es werden keine absoluten Werte (in €), sondern **relative Werte** (Tauschwerte) ermittelt
- bezogen auf das Flurbereinigungsgebiet

BEWERTUNG LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTER GRUNDSTÜCKE



Ermittlung eines **Wertverhältnisses** nach dem **Nutzen der Grundstücke**

- Nutzen, den die Grundstücke bei gemeinüblicher ordnungsmäßiger Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf ihre Entfernung zum Wirtschaftshofe oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können (§ 28 (1) FlurbG)
- Feststellung der **Ertragsfähigkeit** aufgrund der **natürlichen** Ertragsbedingungen
- Die Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz sind der Wertermittlung zugrunde zu legen.



SCHÄTZUNGSMERKMALE

Bodenarten (Grünland- / Ackerschätzungsrahmen)

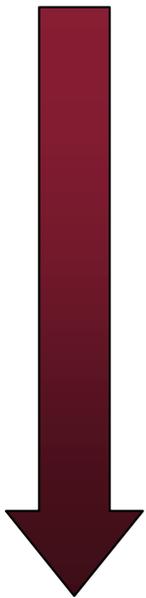
S	Sand	
SI	anlehmiger Sand	● ● ● ● ●
IS	lehmiger Sand	
SL	stark lehmiger Sand	
sL	sandiger Lehm	
L	Lehm	
LT	schwerer Lehm	
T	Ton	
Mo	Moor	● ● ● ● ●

Korngröße

SCHÄTZUNGSMERKMALE

Zustandsstufen (Grünland- / Ackerschätzungsrahmen)

Acker	Grünland	
1		Humusgehalt
2		Krümelstruktur
3	I	Übergang zwischen den Bodenschichten
4	II	Auswaschungen
5		Rostflecke
6	III	Versäuerung
7		Verdichtung





SCHÄTZUNGSMERKMALE

Entstehungsart (Ackerschätzungsrahmen)

- D Diluvium (Tertiär- und Eiszeitboden)
- Lö Löß (Windboden)
- Al Aluvium (Schwemmlandboden)
- V Verwitterungsboden

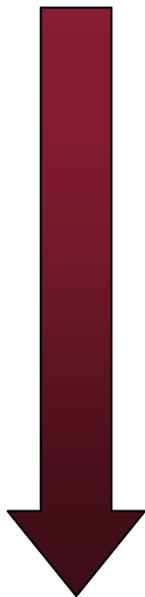
- g Zusatz bei
grobkörnigem und steinhaltigem Boden



SCHÄTZUNGSMERKMALE

Wasserverhältnisse (Grünlandschätzungsrahmen)

5 Stufen (1 bis 5)



- 1 frische gesunde Lagen mit Süßgräserbestand
- 3 feuchte Lagen ohne Staunässe, weniger gute Gräser, geringer Anteil von Sauergräsern / trockene Lagen mit guten, aber härteren Gräsern
- 5 Nasse bis sumpfige Lagen mit stauender Nässe, schlechte Gräser mit hohem Sauergrasanteil / sehr trockene, dürre Lagen mit weniger guten und harten Gräsern

außerdem 3 **Klimastufen** (a bis c) abhängig von der durchschnittlichen Jahreswärme

ACKERSCHÄTZUNGS- RAHMEN (AUSZUG)



Bodenart	Ent- stehung	Zustandsstufe						
		1	2	3	4	5	6	7
S Sand	V	-	41-34	33-27	26-21	20-16	15-12	11-7
SI anlehmiger Sand	V	-	49-43	42-36	35-29	28-23	22-18	17-12
IS lehmiger Sand	V	-	57-51	50-44	43-37	36-30	29-24	23-17
	Vg	-	-	47-41	40-34	33-27	26-20	19-12
SL stark lehmiger Sand	V	75-68	67-60	59-52	51-44	43-37	36-30	29-22
	Vg	-	-	55-48	47-40	39-32	31-24	23-16
sL sandiger Lehm	V	85-77	76-68	67-59	58-51	50-44	43-36	35-27
	Vg	-	-	64-55	54-45	44-36	35-27	26-18
L Lehm	V	91-83	82-74	73-65	64-56	55-47	46-39	38-30
	Vg	-	-	70-61	60-51	50-41	40-30	29-19
LT schwerer Lehm	V	87-79	78-70	69-61	60-52	51-43	42-34	33-24
	Vg	-	-	67-58	57-48	47-38	37-28	27-17
T Ton	V	-	71-63	62-54	53-45	44-36	35-26	25-14
	Vg	-	-	59-51	50-42	41-33	32-24	23-14
Mo Moor		-	-	45-37	36-29	28-22	21-16	15-10

In der Regel kann dieser Rahmen mit leichten Modifikationen für die Wertermittlung in der Flurbereinigung übernommen werden.

ALB-AUSZUG



Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum
Ländlicher Raum Eifel

Rheinland-Pfalz

Vermessungs- und Katasterverwaltung

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Liegenschaftsbuch -

FLURSTÜCK 074530-000-00806/005 2

DATUM 10.05.1991 00

***** FLURSTÜCKSNACHWEIS *****

SEITE 1

KATASTERAMT	0347	WINNWEILER
GEMARKUNG	074530	BÖRRSTADT
GEMEINDE	07333009	BÖRRSTADT
KREIS		DONNERSBERGKREIS
FINANZAMT	0021	KIRCHHEIMBOLANDEN

GMKG	FLR	FLURST-NR	P	
074530		806/5	2	
=====				ENTSTEHUNG 1991/91023-14
				FLURKARTE RIß 44.2595

LAGE STAUBEÜHLERFELD

TATSÄCHLICHE NUTZUNG

2 640 M2	21-610 ACKERLAND
900 M2	21-620 GRÜNLAND

FLÄCHE *****3 540 M2

KLASSIFIZIERUNG	32	FLÄCHEN DES LAND- UND FORST- WIRTSCHAFTLICHEN VERMÖGENS			
2 640 M2	32-211 ACKERLAND				
	BODSCH L 4V	WZ	56/52	EMZ	1373
900 M2	32-231 GRÜNLAND				
	BODSCH L 2 A3	WZ	54/48	EMZ	432
SUMME	3 540 M2			EMZ	1805

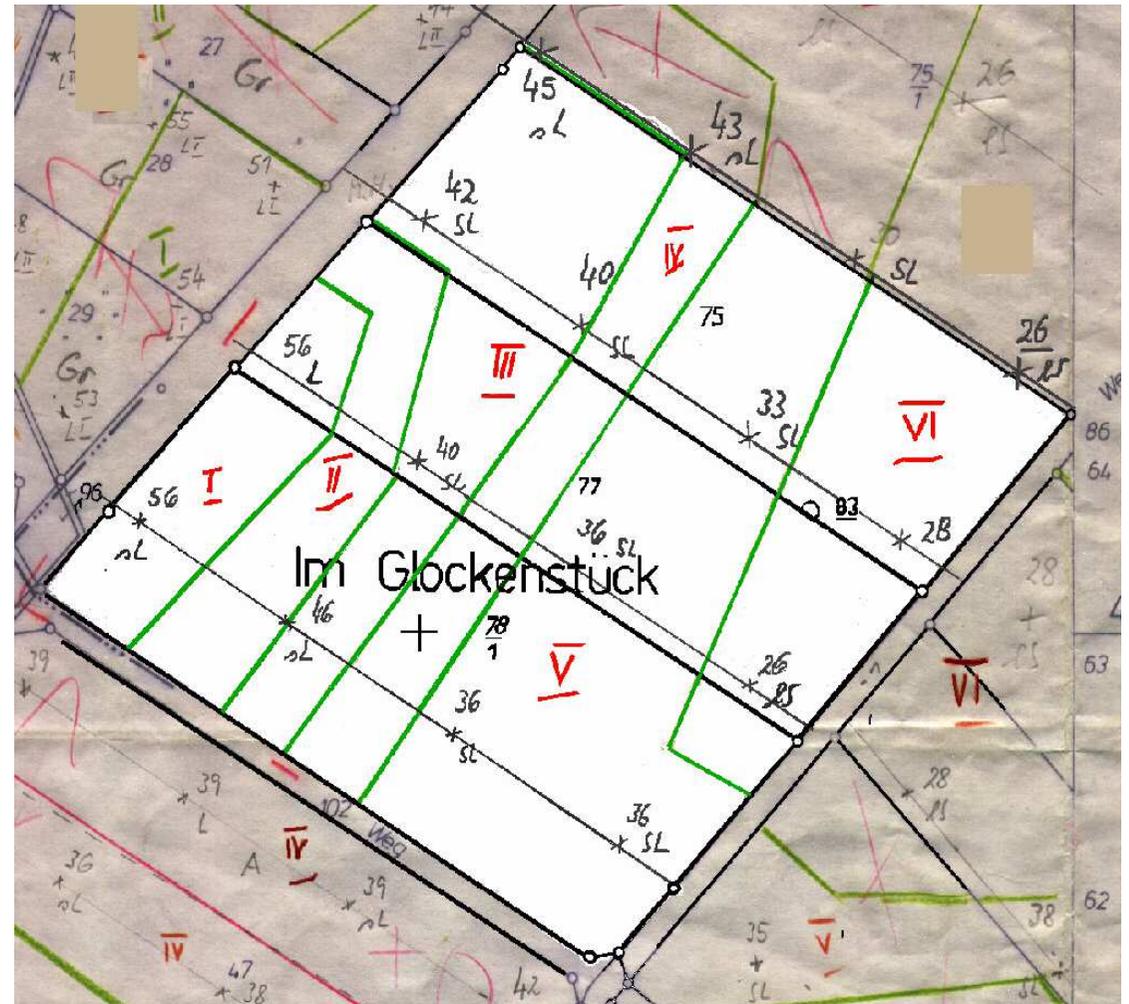
FELDBEGANG

- Beim Feldbegang werden Bodenproben entnommen, begutachtet und in die Wertermittlungskarte eingetragen. **Mitglieder des Vorstandes können und sollten der Wertermittlung beiwohnen.**



FELDBEGANG

- Nach dem Feldbegang werden die vorliegenden Bodenproben besprochen und den Wertermittlungsklassen des Flurbereinigungsgebietes zugeordnet.
- Sie sind verbindlich für das jeweilige Verfahren.



Wertermittlungskarte

WERTERMITTLUNG – ZU- UND ABSCHLÄGE



Hängigkeit (Quergefälle)

0 bis 15 %	ohne Abschlag
16 bis 22 %	1 WE Abschlag
22 bis 29 %	2 WE Abschlag
mehr als 29 %	Bewertung in HU

Waldschatten

in Abhängigkeit von der Höhe des Waldes und der Lage zur Sonne Abstufung um 1 – 2 Werteinheiten (WE)

WERTERMITTLUNG – ZU- UND ABSCHLÄGE



Masten und Leitungen

Leitungsüberspannungen 2 WE Abschlag gem. Grundbucheintragung
je Maststandort 2 WE Abschlag gem. Grundbucheintragung

Wegfallende und rekultivierte Wege

Bei wegfallenden und rekultivierten Erdwegen ist der Zuteilungswert je nach den Nachteilen 1 – 2 WE tiefer als die angrenzenden Flächen.

WERTERMITTLUNGS- RAHMEN



Klasse		I	II	III	IV	V	VI	VII	HU I	HU II	HI	H II
Vertunterschied zur vorhergehenden Klasse			-6,7%	-7,1%	-7,7%	-8,3%	-18,2%	-22,2%	-54,5%	-40,0%	100,0%	-20,0%
Wertverhältnis-Zahl		15	14	13	12	11	9	7	5	3	6	4
		<i>m²</i>										
Acker und Grünland		100	107	115	125	136	167	214	300	500	250	375
Acker und Grünland		93	100	108	117	127	156	200	280	467	233	350
Acker und Grünland		87	93	100	108	118	144	186	260	433	217	325
Acker und Grünland		80	86	92	100	109	133	171	240	400	200	300
Acker und Grünland		73	79	85	92	100	122	157	220	367	183	275
Acker und Grünland		60	64	69	75	82	100	129	180	300	150	225
Acker und Grünland		47	50	54	58	64	78	100	140	233	117	175
über 28%	Hutung	33	36	38	42	45	56	71	100	167	83	125
Gehölz		20	21	23	25	27	33	43	60	100	50	75
Holzung		40	43	46	50	55	67	86	120	200	100	150
Holzung		27	29	31	33	36	44	57	80	133	67	100
Kapitalisierter Schätzwert												
<i>m² / Preis in Klasse</i>		1,05 €	0,98 €	0,91 €	0,84 €	0,77 €	0,63 €	0,49 €	0,35 €	0,2 €	0,42 €	0,28 €

WERTERMITTLUNGS- RAHMEN



- Dieser Rahmen gilt nur für dieses Flurbereinigungsverfahren.
- Ein Vergleich der Werte mit den Werten aus einer vorangegangenen Flurbereinigung ist nicht möglich.
- Es sind jeweils die Flurstücke des gesamten geschlossenen Gebietes zu betrachten.



VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!

DLR Eifel
Westpark 11
54634 Bitburg

www.dlr-eifel.rlp.de

IHRE ANSPRECHPARTNER

Dienstleistungszentrum Ländlicher
Raum Eifel

Westpark 11

54634 Bitburg

Tel: 06561 - 9480 - 0 (Zentrale)

Fax: 06561 - 9480 - 299

Internet:

www.dlr-eifel.rlp.de

www.landentwicklung.rlp.de

Produktionsgruppenleiterin:

Beate Fuchs ☎ - 319

Sachgebietsleiter Planung und
Vermessung:

Jürgen Bender ☎ - 304

Sachbearbeiter Planung und
Vermessung:

Jürgen Rass ☎ - 312

Sachgebietsleiter Bau:

Helmut Jüngels ☎ - 207

Sachgebietsleiter Landespflege:

Olaf Linke ☎ - 309

Sachgebietsleiter Verwaltung:

Joachim Ewertz ☎ - 125