

# Merkblatt

## zur Wertermittlung im Flurbereinungsverfahren Hünfeld B84 - UF 1652 -

Die Flurbereinigung ist ein Bodenordnungsverfahren, in dessen Rahmen ländlicher Grundbesitz neu geordnet wird. Jeder Grundstückseigentümer ist, bezogen auf sein bisheriges Eigentum, mit Land von gleichem Wert abzufinden. Um diese wertgleiche Abfindung zu gewährleisten, muss der Wert aller Einlagegrundstücke vor den Verhandlungen zur Neuzuteilung ermittelt und festgestellt werden.

Die vorliegende Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz wurde durch die Finanzverwaltung überprüft und gegebenenfalls überarbeitet. Die Ergebnisse der Bodenschätzung sind Grundlage für die Wertermittlung im Flurbereinungsverfahren.

Die Böden wurden anhand der Bodenzahlen nutzungsartenbezogen in dem sogenannten Wertermittlungsrahmen in sieben Wertklassen zusammengefasst. Jeder Wertklasse wurde eine Wertverhältniszahl (WVZ) zugeordnet, die angibt, in welchem Verhältnis gleich große Flächen aufgrund der unterschiedlichen Bodenqualitäten zueinander stehen. Dabei entspricht die Wertklasse 1 dem besten und die Wertklasse 7 dem schlechtesten Boden.

Für die nicht landwirtschaftlich genutzten Grundstücke wurde eine Wertverhältniszahl auf Grundlage des Verkehrswertes festgelegt, der vornehmlich Grundlage für den Eigentumswechsel von Grundstücksteilflächen und Restflächen ist.

Der nachfolgend dargestellte und endgültig festgelegte Wertermittlungsrahmen ist somit die Grundlage für die Bewertung aller Grundstücke im Flurbereinungsverfahren.

### Wertermittlungsrahmen

Wertklassen		1	2	3	4	5	6	7
Bodenzahlen		>= 74	65 - 73	56 - 64	47 - 55	37 - 46	25 - 36	<= 24
<b>Nutzungsart</b>		<b>Wertverhältniszahlen (Werteinheiten pro Hektar)</b>						
Acker	A	220	205	180	160	145	130	115
Grünland	GR	220	205	180	160	145	130	115
Gartenland	G	220	205	180	160	145	130	115
Streuobst	OBST	220	205	180	160	145	130	115
Betriebsfläche	BF	220	205	180	160	145	130	115
Geringstland	GER						55	20
Waldfläche	H							55
Gehölz	GH							55
Biotop	BIO							55
Bundesstraße	SB							20
Landesstraße	SL							20
Kreisstraße	SK							20
Gemeindestraße	SG							20
Radweg	RAD							20
Fahrweg	WGF							20
Erdweg	WEG	180	160	145	130	115	100	85
Wasserfläche Bach	WAB							20
Wasserfläche Graben	WAG							20
Gebäude- und Freifläche	GF	4500	3000	2250	1125	300	110	
Stahlgittermast	MAST							20
Schacht	SCHACHT							20

Ertragsmindernde Einflüsse wie Hängigkeit, Waldschatten, Nässe, Depressionsfläche Mast, Depressionsfläche Schacht, Altlasten sowie wertmindernde Faktoren wie Ver- und Entsorgungsleitungen werden wie folgt mit Abschlägen (Wertkorrekturen) berücksichtigt:

Wertkorrekturmerkmal	Wertkorrektur	Bemerkung
Hangneigung	-15 WVZ	Berücksichtigung bei > 14%
Waldschatten	-15 WVZ	Berücksichtigung bei Lage des Waldes: im Süden: 30 m im Westen und Osten: 20 m im Norden: 10 m
Nässe	-15 WVZ	Staunässe
Depressionsfläche Mast	-15 WVZ	Mehraufwand um Mast
Depressionsfläche Schacht	-15 MVZ	Mehraufwand um Schacht
Altlasten	-15 MVZ	Bewirtschaftungsaufgabe
Leitungstrasse	-15 WVZ	Leitungsrecht
Leitungstrasse Gas-, Salzwasser	-30 WVZ	Leitungsrecht (Gas-/Salzwasserleitung)

Zur Berechnung des Geldwertes von Grundstücken oder Grundstücksteilen wird ein sogenannter Kapitalisierungsfaktor verwendet. Der vorläufige Kapitalisierungsfaktor ist auf **100,00 Euro pro Werteinheit (WE)** festgesetzt.

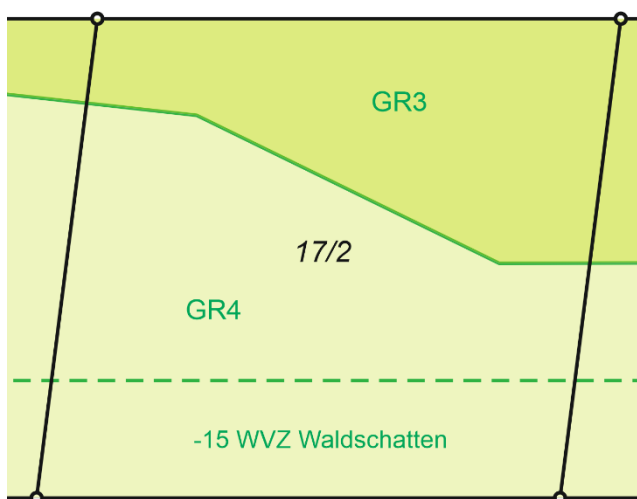
### Wichtige Begriffe

Wertverhältniszahl (WVZ): Die Wertverhältniszahl gibt an, in welchem Verhältnis gleich große Flächen zueinander stehen (Einheit = Werteinheiten pro Hektar).

Werteinheit (WE): Die Werteinheit ist der maßgebende Wert im Flurneuordnungsverfahren. Der Wert aller Grundstücke wird in Werteinheiten gemessen und angegeben.

Der Wert eines Grundstücks errechnet sich aus dem Produkt von Fläche und Wertverhältniszahl:  
 Werteinheit (WE) = Fläche (ha) x Wertverhältniszahl (WE pro ha)

### Rechenbeispiel zur Berechnung der Werteinheiten



Fläche Flurstück 17/2:	0,4000 ha
Fläche GR3:	0,1350 ha
Fläche GR4 ohne Waldschatten:	0,1850 ha
Fläche GR4 mit Waldschatten:	0,0800 ha
WVZ Wertklasse 3:	180
WVZ Wertklasse 4:	160
WVZ Wertkorrektur Waldschatten:	-15

Berechnung des Flurstückswertes (WE):

Fläche	WVZ	Wert
0,1350 ha	x 180 WE/ha	= 24,30 WE
0,1850 ha	x 160 WE/ha	= 29,60 WE
0,0800 ha	x 160 WE/ha	= 12,80 WE
0,0800 ha	x -15 WE/ha	= -1,20 WE
		<b>65,50 WE</b>

Vorläufiger Kapitalisierungsfaktor: Umrechnungsfaktor zur Berechnung des monetären Wertes von Grundstücken oder Grundstücksteilen (Einheit = Euro pro WE). Er ist ein vorläufiger Wert und kann im Verlauf des Verfahrens den sich verändernden Grundstückspreisen angepasst werden.

Der monetäre Grundstückswert errechnet sich aus dem Produkt von Werteinheit und Kapitalisierungsfaktor:  
 Grundstückswert (Euro) = Werteinheit (WE) x Kapitalisierungsfaktor (Euro pro WE)

Für das oben genannte Rechenbeispiel ergibt sich ein monetärer Grundstückswert von:  
 65,50 WE x 100 €/WE = 6.550,00 € (nicht bindend für den freien Markt)