

Amt für Bodenmanagement Marburg

- Flurbereinigungsbehörde -

Flurbereinigungsverfahren Weimar B 255

Aktenzeichen: UF 1780

Information über die Wertermittlung

1. Zweck der Wertermittlung

In der Flurbereinigung wird nicht Fläche gegen Fläche oder Grundstück gegen Grundstück getauscht, sondern jeder Grundstückseigentümer wird mit Land von gleichem Wert abgefunden (daher „Abfindung“).

Um eine wertgleiche Abfindung zu gewährleisten, muss der Wert aller dem Flurbereinigungsverfahren unterliegenden Grundstücke ermittelt werden.

Die Wertermittlung aller Grundstücke eines Flurbereinigungsverfahrens dient insgesamt verschiedenartigen Zwecken, die nachfolgend dargestellt sind.

Die Wertermittlung ist Grundlage für die:

- Landabfindung mit „Land von gleichem Wert“ gemäß § 44 u. a. Flurbereinigungs-gesetz (FlurbG).
- Ermittlung von eventuellen Landabzügen (Anteil des Einlagewertes, den die einzelnen Grundstückseigentümer für die neuen Wege, Gewässer und anderen Anlagen abzutreten haben) gemäß § 47 FlurbG (Alte Grundstücke).
- Festsetzung von Geldausgleichen (geringfügige Mehr- oder Minderabfindungen gegen Geld, die aufgrund der besonderen, örtlichen Gegebenheiten im Einzelfall unvermeidbar waren) gemäß § 44 FlurbG.
- Wahrung der Rechte Dritter (z.B. Rechte der Hypothekengläubiger)
- Festsetzung von Geldentschädigungen (für Aufwuchs, bauliche Anlagen u.a.). Die Werte dieser Anlagen sind nur bei einem Eigentümerwechsel zu ermitteln.

2. Rechtsgrundsätze für das Wertermittlungsverfahren

Die Rechtsgrundsätze für das Wertermittlungsverfahren sind im Wesentlichen in den §§ 27 bis 32 FlurbG zusammengefasst. Es lassen sich hieraus im Zusammenhang mit der Rechtsprechung folgende Grundsätze ableiten:

Grundsatz 1:

Der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers wird im Verhältnis zum Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes bestimmt, = Tauschwert.

Bei der Wertermittlung ist deshalb immer die Frage zu stellen, ob beispielsweise der Wert einer Fläche mit der „Klasse 3“ im Bereich der Gemarkung Allna mit dem Wert der „Klasse 3“ im Bereich der Gemarkung Niederweimar vergleichbar ist.

Werden bei dem Vergleich von verschiedenen Flächen Unterschiede festgestellt, so sind diese Unterschiede entsprechend in Bewertungsklassen zu erfassen und gegeneinander abzugrenzen.

Werden keine Unterschiede ermittelt, so sind die Flächen vergleichbarer Grundstücke in die gleiche Klasse einzustufen. - § 27 FlurbG –

Grundsatz 2:

Der Wert landwirtschaftlich genutzter Grundstücke wird nach dem landwirtschaftlichen Nutzen ermittelt, den jeder Besitzer bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig (über mehrere Jahre hinweg) erzielen kann (Objektiver Ertragswert). Im Bewertungsvorgang sind keine persönlichen Gesichtspunkte (z.B. Liebhaberwerte), sondern nur objektive, nachkontrollierbare Tatsachen zugrunde zu legen. - § 28 FlurbG -

Grundsatz 3:

Der Wert ist durch die natürliche Beschaffenheit sowie tatsächliche und rechtliche Verhältnisse festgelegt. Maßgebend für die Erfassung des Ertragswertes ist der Wert, der bei einer Ortsbegehung der Sachverständigen vorgefunden worden ist. Künftige Verbesserungen oder die Möglichkeit, ein Grundstück zu verbessern, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Der Wert der wesentlichen Bestandteile und Rechte wird, soweit erforderlich, gesondert ermittelt.

Grundsatz 4:

Die Entfernung vom Wirtschaftshof oder von der Ortslage ist nicht im Wert auszudrücken, sondern später bei der Abfindung gesondert zu berücksichtigen. - § 28 FlurbG –

Grundsatz 5:

Die Ergebnisse der Bodenschätzung sind zugrunde zu legen.

Grundsatz 6:

Bauflächen, Bauland und bauliche Anlagen sind auf der Grundlage des Verkehrswertes zu bewerten. - § 29 FlurbG –

3. Durchführung der Wertermittlung

Vor Beginn der Erdarbeiten für den Straßenbau wurden im April 2010 bereits in verschiedenen Gemarkungsteilen flächendeckend Boden-Proben entnommen. Diese dienten der Überprüfung der Bodenschätzung aus dem Jahr 1951 und wurden im Flurbereinigungsverfahren als Grundlage für eine wertgleiche Landabfindung gebraucht. Vom landwirtschaftlichen Sachverständigen (ALS) des Finanzamt Marburg wurden alle landwirtschaftlichen Flächen des Verfahrensgebietes in einem 40m-Raster bewertet.

Grundlage hierfür ist das Bodenschätzungsgesetz (BodSchätzG). Es dient als Bewertungsgrundlage für eine einheitliche Besteuerung aller landwirtschaftlichen Flächen und einer einheitlichen Ansprache aller Flächen in Deutschland. Die Bodenschätzung wurde somit als Grundlage der Wertermittlung verwendet.

Im Einvernehmen mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft wurde ein Wertermittlungsrahmen definiert. Dieser Rahmen beschreibt und verteilt die vorkommenden Bodenbewertungen in verschiedene Klassen von 1 bis 7. Dazu wurden die höchsten und niedrigsten Bodenwerte im Verfahrensgebiet festgestellt und die Abstufungen der jeweiligen Klassen definiert. Mit den Erkenntnissen des Vorstandes über die örtlichen Gegebenheiten, und den Erläuterungen des ALS, wurde der Wertermittlungsrahmen beschrieben.

Kontakte:

Bodenordnung

Christoph Parsch Tel.: 0611 535 3212

E-Mail: christoph.parsch@hvbh.hessen.de

Sabine Panz Tel.: 0611 535 3345

E-Mail: sabine.panz@hvbh.hessen.de

Verfahrensleitung

Jürgen Sauer Tel.: 0611 535 3261

E-Mail: juergen.sauer@hvbh.hessen.de