

Überblick der Begriffe in der Wertermittlung

1. Wertermittlung in der Flurbereinigung.....	1
2. Wertermittlungsrahmen für UF 2352 Gernsheim Klein-Rohrheim B44.....	2
3. Wertkorrekturen (Abschläge).....	3
4. Rechenbeispiel zu einem Nachweis des Alten Bestandes.....	3
5. Glossar	6

1. Wertermittlung in der Flurbereinigung

Ziele und Durchführung

- Ermittlung der Werteinheiten (WE) erfolgt für jedes Grundstück im Verfahrensgebiet, um dem Anspruch auf **wertgleiche Abfindung** gerecht zu werden (nach § 27 FlurbG). Wertgleiche Abfindung bedeutet, dass jeder Teilnehmer Anspruch darauf hat, unter Berücksichtigung des Landabzugs so viele WE wieder zu erhalten wie ins Flurbereinigungsverfahren eingebracht wurden.

Durchführung der Wertermittlung - Bodenschätzung

- Bodenschätzung durch amtliche landwirtschaftliche Sachverständige (ALS) des Finanzamts.
- Die durch den ALS ermittelte Bodenbeschaffenheit dient der Abschätzung des **Ertragspotentials des Bodens/** der Ermittlung der **Bodenzahlen/ Grünlandgrundzahlen**
- Zu- und Abschläge (Wertkorrekturen) erfolgen beispielsweise aufgrund Hangneigung, Vernässung, Waldschatten, Leitungen etc.
- Die Bodenschätzungsergebnisse dienen der Klassifizierung bzw. der Bildung von Klassenabstufungen von Acker- oder Grünlandböden

Vom ALS zu ermittelnde Kenngrößen:

- Bodenart (Textur): Unterscheidung zwischen Sand-, Lehm-, Ton- oder Moorböden
- Entstehungsart (mechanische Kräfte (Eis, Wind und Wasser), die den Boden auf natürliche Weise verändern; Bsp.: Schwemmböden an Küsten, Flüssen oder Seen)
- Zustandsstufe (z.B. hoher Humusgehalt (bei „älteren“ Böden) oder geringer Humusgehalt (bei „jüngeren“ Böden))

2. Wertermittlungsrahmen für UF 2352 Gernsheim Klein-Rohrheim B44

Die Werteinheiten der Grundstücke werden auf Grundlage des Verkehrswertes und in Abstimmung mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft festgelegt. Dies wird in einem sogenannten Wertermittlungsrahmen festgehalten.

Wertermittlungsrahmen									
Nutzungsart	Abkürzung	Werteinheiten je Hektar in den Wertermittlungsklassen							
		1	2	3	4	5	6	7	
Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Sinne von §28 FlurbG	Ackerland	A	280	270	260	250	240	230	220
	Grünland	GR	280	270	260	250	240	230	220
	Grünland Obst	GRO	280	270	260	250	240	230	220
	Gartenland	G	280	0	0	0	0	0	0
keine geordnete Nutzung	Gehölz	GH	0	0	0	0	0	0	80
	Unland	U	0	0	0	0	0	0	80
Holzung im Sinne von §28 in Verb. mit §84 FlurbG	Wald	H	0	0	0	0	0	0	80
bebaute Flächen im Sinne von §45 FlurbG	Gebäude- und Freifläche	GF	2200	0	0	0	0	0	80
Flächen mit Sonderwerten im Sinne von §28, 29 u. 45 FlurbG	Straße	S	0	0	0	0	0	0	80
	Weg	WEG	0	0	0	0	0	0	80
	Graben	WAG	0	0	0	0	0	0	80
	Schutzfläche	SF	0	0	0	0	0	0	80
	Bahngelände	BGL	0	0	0	0	0	0	80
	Sportplatz	SPO	240	0	0	0	0	0	0
	Platz	PL	0	0	0	0	0	0	80

Der Kapitalisierungsfaktor beträgt 100.

3. Wertkorrekturen (Abschläge)

Abschläge:

Die Schadenswirkung durch angrenzende Gehölze und Baumreihen wird im Verfahren folgendermaßen berücksichtigt:

Gehölz oder Baumreihe im	Streifenbreite	Abschlag um
Norden	5 m	5%
Osten und Westen	10 m	5%
Süden	15 m	5%

1. Verunkrautete und länger brachliegende Flächen sind 5% tiefer einzustufen (Abschlag wird durch den ALS angebracht). Nachteile durch Verunkrautung zum Zeitpunkt des Besitzübergangs werden gem. § 51 Abs. 1 FlurbG ausgeglichen.
2. Für die in Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete fallenden Flächen soll keine Abbonitierung vorgenommen werden.
3. Die Entschädigung für Maststandorte der elektrischen Leitungen, die in der Feldmark stehen, soll so geregelt werden, dass eine entsprechende Fläche in Unland Klasse VII mit der Wertverhältniszahl 80 eingestuft wird und zwar:
 - Bei Holz- und Betonmasten eine Fläche von 50 m²
 - Bei Gittermasten eine Fläche von 100 m²
4. Die Schutzstreifenflächen der ober- und unterirdischen Leitungstrassen werden um 5% niedriger bewertet (Abschlag wird durch die Flurbereinigungsbehörde angebracht).
5. Unwirtschaftliche Grundstücke, deren unwirtschaftliche Form und Größe (Missform) mit Hilfe der Zusammenlegung nicht beseitigt werden kann, werden 10 % niedriger eingestuft (Der Abschlag wird durch die Flurbereinigungsbehörde angebracht).
6. Abschläge um mehr als 10% werden nicht vorgenommen.

Wertermittlung wesentlicher Bestandteile

Eine Wertermittlung wesentlicher Bestandteile von Grundstücken (z. B. Obst- bäume, Holzbestände usw.) erfolgt nur dann, wenn das Eigentum wechselt.

4. Rechenbeispiel zu einem Nachweis des Alten Bestandes

Bitte beachten:

Bei dem folgenden Nachweis des Alten Bestandes handelt es sich lediglich um ein **nicht verfahrensbezogenes Rechenbeispiel** zur besseren Nachvollziehbarkeit Ihres eigenen Nachweises des Alten Bestandes.

Das Flurstück wurde in die Klassen Grünland 3 und 4 eingestuft. Auf Grund von Hängigkeit und Waldschatten sind vier Teilflächen mit prozentualen Abschlägen versehen. Wenn ein Flurstück nur eine Nutzungsart und Wertklasse und keine Abschläge aufweist, werden keine Teilflächen aufgeführt. Die Anzahl der aufgeführten Teilflächen eines Flurstücks ist davon abhängig wie viele Nutzungsarten, Wertklassen und Abschläge vorhanden sind.

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
 Odenwaldstraße 6, 64646 Heppenheim (Bergstraße)

**Nachweis des Alten Bestandes
 - Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -**

Ordnungsnummer:
 Seite:
 Datum der Ausgabe:

Verfahrensnummer:
 Verfahrensname:

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]	Nutz- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/-faktor
				WGF	1	25	1	0,00	Hängigkeit	-10 %
				BF	1	1500	150	22,50		
				Summe:			316.008	1.748,76		
				GR	3	80	2.476	19,81	Hängigkeit	-10 %
				GR	3	80	13	0,10		
								-0,01	Waldschatten	-10 %
				GR	3	80	2.291	18,33	Waldschatten	-10 %
				GR	4	70	1.055	7,39		
				GR	4	70	115	0,81	Waldschatten	-10 %
								-0,08		
				Summe:			5.950	44,50		

Rechenbeispiel:

Wertverhältniszahl x Fläche (in ha) = Werteinheiten (WE)

$80 \times 2.476 / 10.000 = 19,81$

$80 \times 13 / 10.000 = 0,10$

Abschlag Hängigkeit: $0,10 \times 10 / 100 = 0,01$

Abschlag Waldschatten: $0,10 \times 10 / 100 = 0,01$

$80 \times 2.291 / 10.000 = 18,33$

Abschlag Waldschatten: $18,33 \times 10 / 100 = 1,83$

$70 \times 1.055 / 10.000 = 7,39$

$70 \times 115 / 10.000 = 0,80$

Abschlag Waldschatten: $0,80 \times 10 / 100 = 0,08$

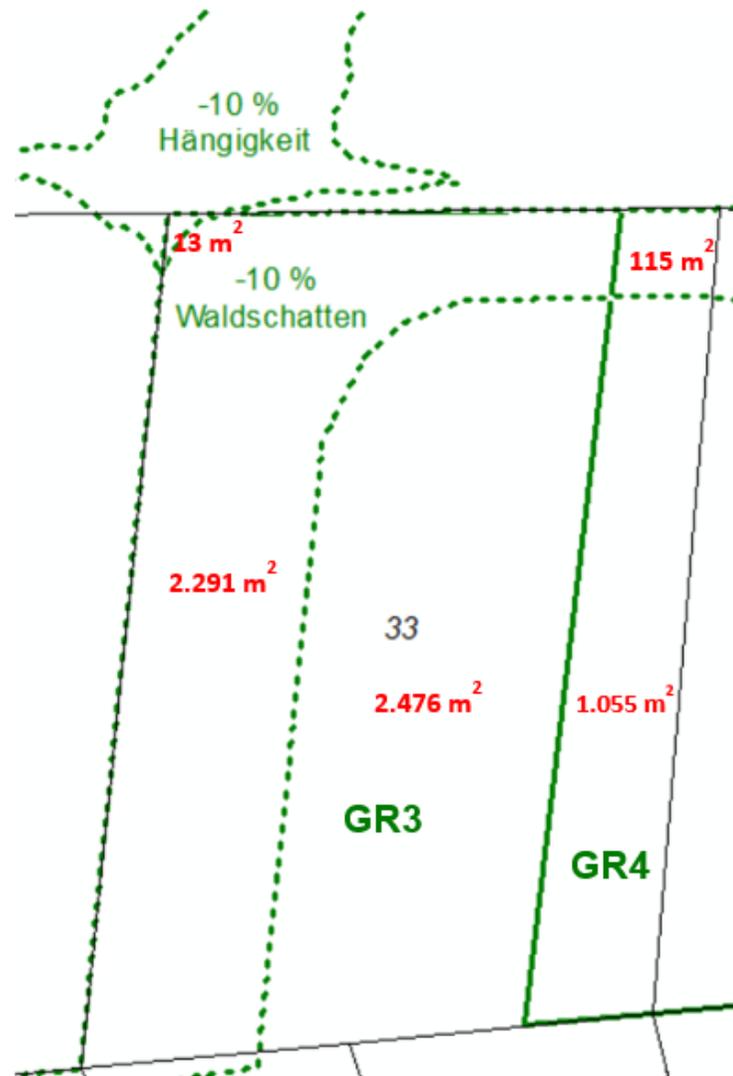
= **44,50**

**44,50 WE wird mit dem Kapitalisierungsfaktor 100
 multipliziert, um den Wert in € zu erhalten:**

$44,50 \text{ WE} \times 100 = 4.450 \text{ €}$

= Wert des Grundstücks in der Flurbereinigung

Kartenausschnitt zum Rechenbeispiel



	Fläche (m ²)	Wert (WE)
GR 3	2.476	19,81
GR 3	13	0,10
-10 % Waldschatten		-0,01
-10 % Hängigkeit		-0,01
GR 3	2.291	18,33
-10 % Waldschatten		-1,83
GR 4	1.055	7,39
GR 4	115	0,80
-10 % Waldschatten		-0,08
Summe		44,50

GR 3 = Grünland Klasse 3

GR 4 = Grünland Klasse 4

5. Glossar

Abfindung

Neue Grundstücke, die einem Teilnehmer für seine in das Flurbereinigungsverfahren eingebrachten Grundstücke ausgewiesen werden.

Abfindungsanspruch

Das Recht des Teilnehmers einer Flurbereinigung, für seine eingebrachten Grundstücke Land von gleichem Wert zu verlangen.

Alter Bestand

Der Alte Bestand stellt den Zustand vor der Flurneuordnung dar, somit alle Grundstücke, Erbbaurechte und alle sonstigen im Grundbuch nachgewiesenen Rechte, die als Einlage in einem Flurbereinigungsgebiet liegen.

Anhörungstermin

Die Ergebnisse der Wertermittlung sind den Beteiligten nach §32 FlurbG in einem Anhörungstermin zu erläutern. Einwendungen können nicht nur im Anhörungstermin, sondern noch bis zur Bekanntgabe der Feststellung der Wertermittlung schriftlich oder mündlich vorgebracht werden.

Feststellung der Wertermittlungsergebnisse

Verwaltungsakt (§32 FlurbG) der Flurbereinigungsbehörde, durch den nach Erläuterung in einem Anhörungstermin und nach Behebung begründeter Einwendungen die Ergebnisse der Wertermittlung durch öffentliche Bekanntmachung festgestellt werden. Änderungen der Wertermittlung aufgrund von vorausgegangenen begründeten Einwendungen müssen im Verwaltungsakt aufgeführt sein. Gegen den Verwaltungsakt steht den Beteiligten das Recht des Widerspruchs (Spruchstelle für Flurbereinigung) und der Klage (Verwaltungsgerichtshof –Flurbereinigungsssenat-) zu.

Flurbereinigungsplan

Im Flurbereinigungsplan sind alle Ergebnisse des Verfahrens zusammengefasst.

Ordnungsnummer

Als Such- und Sortierkriterium für interne Zwecke der Flurbereinigungsbehörde wird jedem Beteiligtennamen eine Zahl zugeordnet, die "Ordnungsnummer".

Planwunschanhörung

Vor der Aufstellung des Flurbereinigungsplanes (neuer Bestand) sind die Teilnehmer über ihre Wünsche für die Abfindung zu hören.

Teilnehmer

Ein Eigentümer eines oder mehrerer Grundstücke oder eines Erbbaurechtes, dessen Grundstück / Erbbaurecht in einem Flurbereinigungsgebiet liegt (§ 10 FlurbG). Die Flurbereinigungsbehörde hat die Teilnehmer zu ermitteln und nachzuweisen. Für die Ermittlung sind die Eintragungen im Grundbuch maßgebend.

Werteinheiten

Die Werteinheit (WE) ist die Maßeinheit für den Tauschwert eines Flurstücks im Flurbereinigungs-/Zusammenlegungsverfahren.

Wertermittlung

Ist die Ermittlung des Wertes (Wertverhältnisses) eines Grundstücks im Flurbereinigungsgebiet. Sie umfasst sowohl den Grund und Boden als auch wesentliche Bestandteile des Grundstücks. Die Wertermittlung dient der Ermittlung des Tauschwertes der Grundstücke des Flurbereinigungs- bzw. Zusammenlegungsgebietes.

Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke wird der Wert in der Regel nach dem Nutzen ermittelt, den sie bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf die Entfernung vom Wirtschaftshof oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können.

Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks, die seinen Wert besonders beeinflussen, sowie Rechte sind in ihrem Wert besonders zu ermitteln.

Die Wertermittlung für Bauflächen - ausgewiesen im Flächennutzungsplan - und Bauland - ausgewiesen im Bebauungsplan - sowie für bauliche Anlagen wird auf der Grundlage des Verkehrswertes vorgenommen.

Nässe, Waldschatten und Belastungen durch Leitungen, werden durch Abschläge zu den Wertverhältniszahlen erfasst.

Wertermittlungsrahmen

Im Wertermittlungsrahmen können je nach Nutzungsart bis zu 5 **Wertklassen** unterschiedlicher Bodenqualität gebildet werden zuzüglich zweier Abschlagsklassen, also in Summe dann 7 Wertklassen. Jeder Klasse wird eine bestimmte **Wertverhältniszahl** zugeordnet. Das Verhältnis der Werteinheiten bestimmt den Flächentauschfaktor zwischen den verschiedenen **Wertklassen**.

Wertklassen

Die in einem Flurbereinigungsgebiet vorkommenden Böden werden nach ihrer natürlichen Ertragsfähigkeit in Klassen eingeteilt. Diese werden in einem Wertermittlungsrahmen zusammengefasst.

Wertverhältniszahlen

Die Wertverhältniszahlen sollen das Wertverhältnis angeben, in dem gleichgroße Flächen einer Bodenklasse zueinander stehen, so dass bei einer wertgleichen Abfindung mit Land in einer schlechteren oder besseren Bodenklasse durch Flächengewinn beziehungsweise Flächenverlust der gleiche Ertrag erzielt werden kann. Jeder Teilnehmer kann aus den Wertverhältniszahlen seiner Grundstücke auf einen ungefähren Flächengewinn oder -verlust schließen, wenn er mit Land in schlechterer oder besserer Bodenklasse abgefunden werden möchte.