

Informationen zur Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren VF 2649 Fahrenbach-Weschnitz

Im Folgenden finden Sie grundlegende Informationen zur Wertermittlung in der Flurbereinigung. Daraufgehend ist der Wertermittlungsrahmen für das Verfahren VF 2649 Fahrenbach-Weschnitz aufgeführt sowie zur besseren Nachvollziehbarkeit ein Beispiel zum Nachweis des Alten Bestandes mit ausführlicher Berechnung. Zudem finden Sie ein Glossar mit wichtigen Begriffserklärungen zum Thema Wertermittlung.

1. Grundlegende Informationen

Ziele und Durchführung

- Die Ermittlung der Werteinheiten (WE) erfolgt für jedes Grundstück im Verfahrensgebiet, um dem Anspruch auf **wertgleiche Abfindung** (nach § 27 FlurbG) gerecht zu werden. Wertgleiche Abfindung bedeutet, dass jeder Teilnehmende Anspruch auf so viele WE hat, wie er ins Flurbereinigungsverfahren eingebracht hat.

Durchführung der Wertermittlung - Bodenschätzung

- Bodenschätzung durch amtliche landwirtschaftliche Sachverständige (ALS) des Finanzamts
- Die durch den Bodenschätzer ermittelte Bodenbeschaffenheit dient der Abschätzung des **Ertragspotentials des Bodens/** der Ermittlung der **Bodenzahlen/ Grünlandgrundzahlen**
- Wertkorrekturen erfolgen beispielsweise aufgrund Hangneigung, Vernässung, Waldschaden, 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 (Grundstückswerte und Werteinheiten)

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.

Folgender Wertermittlungsrahmen wurde für die Wertermittlung der alten Grundstücke am 15.01.2026 durch den Vorstand beschlossen:

Wertermittlungsrahmen								
Nutzungsart	Abkürzung	Werteinheiten je Hektar in den Wertermittlungsklassen						
		1	2					
Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Sinne von §28 FlurbG	Ackerland	A	220	210				
	Grünland	GR	220	210				
	Grünland/Obst	GRO	220	210				
	Gartenland	G	220	210				
keine geordnete Nutzung	Gehölz	GH		50				
	Unland	U		25				
Holzung im Sinne von §28 in Verb. mit §84 FlurbG	Wald	H		85				
bebaute Flächen im Sinne von §45 FlurbG	Gebäude- und Freifläche	GF	1500					
Flächen mit Sonderwerten im Sinne von §28, 29 u. 45 FlurbG	Gemeindestraße	SG	1500	210				
	Fahrweg (befestigt)	WGF		200				
	Weg (Erdbahn)	WEG	210	200				
	Graben	WAG		50				
	Bach	WAB	1500	50				
	Sondergebiet	SF	1500					
	Eisenbahnflächen	BGL		210				
	Sportplatz	SPO	1500					
	Betriebsfläche	BF	1500	210				
	Parkplatz	P		210				

Der Kapitalisierungsfaktor beträgt vorläufig 100.

3. Wertkorrekturrahmen

Folgender Wertkorrekturrahmen wurde für die Wertermittlung der alten Grundstücke am 15.01.2026 durch den Vorstand beschlossen:

3.1 Einfluss der Hangneigung:

Wegen eines erhöhten Aufwandes der Bewirtschaftung, erhöhter Lohn- und Sachkosten und begrenzter Nutzungsmöglichkeiten werden für Hanglagen folgende Abschläge vorgenommen:

bis 15%	keine Korrektur
von 15% bis 25%	10 WVZ Korrektur
über 25%	20 WVZ Korrektur

Die Ermittlung der Flächen erfolgt durch Berechnung aus dem digitalen Geländemodell. Grundlage für das Geländemodell ist das landesweite Laserscanning.

3.2 Die Schadenswirkung durch angrenzenden Wald oder angrenzender Gehölze (Waldschaden) wird folgendermaßen berücksichtigt:

- Wald im Norden 10 m Streifenbreite 5%
- Wald im Osten 20 m Streifenbreite 5%
- Wald im Westen 20 m Streifenbreite 5%
- Wald im Süden 30 m Streifenbreite 5%

Die Kartierung erfolgt aufgrund des aktuellen Luftbildes und örtlicher Vermessung. Die Korrekturflächen werden mittels eines Geoinformationssystems berechnet.

3.2 Für Maststandorte der elektrischen Leitungen wird eine entsprechende Fläche in Unland eingestuft:

- bei Holz- und Betonmasten eine Fläche von 50 m²
- bei Gittermasten eine Fläche von 100 m²

Schutzstreifen (ein festgelegter Abstand zur Leitungsachse) von Leitungen werden um 10 WVZ abgestuft. Dies gilt auch für unterirdische Leitungen. Die Leitungsdaten sowie die Breite der Schutzstreifen wurden von den entsprechenden Leitungsbetreibern eingeholt.

3.3 Der Anteil einer belastenden, im Baulastenverzeichnis eingetragenen, Baulast wird um 10 WVZ abgestuft.

3.4 Verunkrautete/verbuschte und länger brachliegende Flächen sind 5% tiefer einzustufen. Nachteile durch Verunkrautung zum Zeitpunkt des Besitzüberganges werden gemäß § 51 Absatz 1 FlurbG ausgeglichen.

3.5 Für die in Schutzgebiete (FFH, ÜG, WSG) fallenden Flächen sollen keine Korrekturen vorgenommen werden.

3.6 Unter Stau- bzw. Grundnässe leidende Flächen (Nassstellen) werden um 10 WVZ niedriger bewertet. Die Nassstelle selbst wird als Unland bewertet.

3.7 Die landwirtschaftlichen Flächen, welche in der Vergangenheit nachweislich aufgefüllt wurden, werden um 10 WVZ abgestuft. Die Festlegung der Ausdehnung der Auffüllung erfolgte im Wertermittlungseinleitungstermin.

3.8 Abschläge um mehr als 10% bzw. 20 WVZ werden nicht vorgenommen.

4. Nachweise des Alten Bestandes

Im Folgenden ist ein Nachweis mit einem Flurstück dargestellt, welches in Grünland Klasse 2 (GR2), Gehölz Klasse 2 (GH2) und Bach Klasse 2 (WAB2) eingestuft wurde und z.T. Waldschaden und ein Leitungsrecht vorzufinden ist.

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

Nachweis des Alten Bestandes - Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer:
Seite: 5 von 6
Datum der Ausgabe: 07.01.2026

Verfahrensnummer: 2649

Verfahrensname: Fahrenbach-Weschnitz

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/- faktor
Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche, Flora- Fauna-Habitat-Gebiet Überschwemmungsgebiet				GR	2	210	1.086	22,81	Waldschaden	-5 %
				GR	2	210	1.842	38,68		
								-1,93		
				GR	2	210	894	18,77		
								-0,89	Leitungsrecht	-10 WVZ
				GH	2	50	529	2,65		
				WAB	2	50	62	0,31		
				WAB	2	50	187	0,94		
				Summe:			4.600	81,32		

Rechenbeispiel:

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

$$210 \times 1086 / 10.000 = 22,81$$

$$210 \times 1842 / 10.000 = 38,68$$

Abschlag Waldschaden: $5 \times 38,68 / 100 = 1,93$

$$210 \times 894 / 10.000 = 18,77$$

Abschlag Leitungsrecht: $(210-10) \times 894 / 10.000 = 17,88$

$$18,77 - 17,88 = 0,89$$

$$50 \times 529 / 10.000 = 2,65$$

$$50 \times 62 / 10.000 = 0,31$$

$$50 \times 187 / 10.000 = 0,94$$

81,32 WE

**81,32 WE wird mit dem Kapitalisierungsfaktor 100
multipliziert, um den Wert in € zu erhalten:**

$$81,32 \text{ WE} \times 100 = 8.132,00 \text{ €}$$

= Wert des Grundstücks in der Flurbereinigung

Glossar

Abfindung

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

Abfindungsanspruch

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

Anhörungstermin

Zeitraum in dem die Beteiligten oder die Träger öffentlicher Belange durch die Flurbereinigungsbehörde bei bestimmten Flurbereinigungsmaßnahmen gehört werden. Hierbei können Einwendungen vorgebracht und auch Rechtsmittel eingelegt werden. Gesetzlich vorgeschrieben ist der Anhörungstermin mit den Beteiligten u.a. bei der Feststellung der Ergebnisse der **Wertermittlung** (§ 32 FlurbG).

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 – Flurbereinigungssenat) zu.

Ordnungsnummer

Als Such- und Sortierkriterium für interne Zwecke der Flurbereinigungsbehörde wird jedem Beteiligtem Namen eine Zahl zugeordnet, die „Ordnungsnummer“.

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

Die Wertermittlung ist die Ermittlung des Wertes (Wertverhältnisses) eines Grundstücks im Flurbereinigungsgebiet. Sie umfasst sowohl den Grund und Boden, wie 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, Waldschaden 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. 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.