

Informationen zur Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren VF 2016 Roßdorf-Erbsenbach

Im Folgenden finden Sie grundlegende Informationen zur Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren VF 2016 Roßdorf-Erbsenbach. Außerdem erhalten Sie Erläuterungen zu den Nachweisen des Alten Bestandes sowie ein Glossar mit den wichtigsten Begriffen rund um die Wertermittlung.

Grundlegende Informationen

Ziele und Durchführung der Wertermittlung

- Die Wertermittlung bildet die Grundlage für die Neuordnung der Grundstücke im Flurbereinigungsverfahren. Ihr Ziel ist es, sicherzustellen, dass alle Teilnehmer und Teilnehmerinnen eine wertgleiche Abfindung erhalten.
- Dazu wird zunächst der Wert der eingebrachten Grundstücke ermittelt. Entscheidend ist dabei nicht nur der Wert des einzelnen Grundstücks, sondern auch dessen Verhältnis zum Gesamtwert aller Grundstücke im Flurbereinigungsgebiet.
- Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des Bodenwertes. Dieser wurde im Rahmen einer Bodenschätzung in den 70er und 80er Jahren ermittelt. Die Ergebnisse wurden von der Finanzverwaltung Darmstadt als weiterhin aktuell und in sich schlüssig bewertet. Aus diesem Grund konnte auf eine erneute örtliche Bodenschätzung verzichtet werden.
- Aus den Bodenwerten werden Werteinheiten (WE) berechnet. Sie geben den Wert der von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern eingebrachten Grundstücke wieder und bilden die Grundlage für die wertgleiche Abfindung.
- Im Flurbereinigungsverfahren wird daher nicht Fläche gegen Fläche getauscht. Maßgeblich ist vielmehr, dass die neu zugeteilten Grundstücke dem Wert der eingebrachten Grundstücke entsprechen.

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 durch den Vorstand beschlossen:

Nutzungsart	Abk.	NKZ	Wertverhältniszahlen je Ha						
			1	2	3	4	5	6	7
Ackerland	A	1	280	270	260	250	200	100	80
Grünland	GR	4	280	270	260	250	200	100	80
Grünland / Obst	GRO	6	280	270	260	250	200	100	80
Weingarten	WG	7	280						
Gartenland	G	8	280						
Waldfläche	H	9							80
Gehölz	GH	10							80
Unland	U	11							80
Gebäude- und Freifläche	GF	12	2500						
Betriebsfläche	BF	13	280						
Erholungsfläche	ERH	14	280						
Straße	S	15							80
Bahngelände	BGL	16	280	270	260	250	200	100	80
Gemeindeweg/Grünland	WEG/GR	17	280	270	260	250	200	100	80
Gemeideweg/Acker	WEG/A	18	280	270	260	250	200	100	80
Wasserfläche Teich	WAT	19							80
Wasserfläche	WA	20							80
Sportanlage	SPO	21	280						
Weg (Erdweg)	WEG	22							80
Gebäude- und Freifläche Versorgung	GFVS	23	280						
Gebäude- und Freifläche Erholung	GFE	24	280						
Gebäude- und Freifläche Landwirtschaft	GFLF	25	2500						

Gebäude- und Freifläche Industrie und Gewerbe	GFGI	26	2500						
Gebäude- und Freifläche Handel u. Dienstl.	GFHD	27	2500						
Gebäude- und Freifläche Mischnutzung	GFMI	28	2500						
Sumpf	WASU	29							80
Grünanlage	GRÜ	30	280						
Parkplatz	PPL	31							80
Kleingarten	KG	32	280						
Platz	PL	33	80						
Park	P	34	280						
Weg auf Privatgrundstück	WEGP	35							80
Gebäude- und Freifläche öffentlich	GFÖ	36	2500						
Gebäude- und Freifläche Entsorgung	GFES	37	280						
Privatstraße	PS	38							80
Lagerplatz	L	39	280						
Wohnbaufläche	Wo	40	2500						
Straße/A	STR/A	41	280	270	260	250	200	100	80
Radweg	RW	42							80
Landwirtschaftliche Betriebsfläche	LBF	43	280						
Tagebau, Grube, Steinbruch	TGS	44				250			
Weg/Gebäudefläche	WEG/GF	45	2500						
Gemeindeweg/landw.Betriebsfläche	WEG/LBF	46	280						
Gemeindeweg/Grünland Obst	WEG/GRO	47	280	270	260	250	200	100	80
Gewässer/Acker	GEW/A	48	280	270	260	250	200	100	80
Gemeindeweg/Tagebau	WEG/TGS	49				250			
Gemeindeweg/Weingarten	WEG/WG	50	280						
Gewässer/Grünland	GEW/GR	51	280	270	260	250	200	100	80
Gemeindeweg/Sportanlage	WEG/SPO	52	280						
Gewässer/Erholungsfläche	GEW/ERH	53	280						
Straße/ Grünland	STR/GR	54	280	270	260	250	200	100	80
Gemeindeweg/ Gebäudefläche Versorgung	WEG/GFVS	55	280						

Wertkorrekturen

Einfluss der Hangneigung

Wegen eines erhöhten Aufwandes der Bewirtschaftung werden für Hanglagen folgende Abschläge vorgenommen.

- Hangneigung von 8 – 15 % WVZ -10
- Hangneigung über 15 % WVZ -20

Schadenswirkung durch angrenzenden Wald

Für die Schadenswirkung durch angrenzenden Wald wird eine Wertkorrektur von 10 % mit folgenden Abstufungen vorgenommen:

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

Schadenswirkung durch angrenzende Gehölze

Für die Schadenswirkung durch angrenzendes Gehölz wird eine Wertkorrektur von 10% mit einer Streifenbreite von 5m vorgenommen.

Sonstige Korrekturen

- Für nährstoffbelastete und nitratbelastete Gebiete wird keine Wertkorrektur vorgenommen.
- Wesentliche Bestandteile wie Baumbestand, Reben oder sonst. Werden soweit dies erforderlich wird gesondert ermittelt oder zwischen den Beteiligten vereinbart.

Maximaler Wertkorrekturfaktor

Um eine übermäßige Wertkorrektur aufgrund von mehreren prozentualen Abschlägen zu verhindern wird der maximale Wertkorrekturfaktor auf 20% gesetzt.

Nachweise des Alten Bestandes

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

Nachweis des Alten Bestandes - Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer:
Seite: 2 von 18
Datum der Ausgabe: 14.07.2026

Verfahrensnummer: 2016

Verfahrensname: Roßdorf Erbsenbach

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/- faktor
Roßdorf	3	405/1	5.673	A	3	260	2.560	66,56		
Die Goldkaute				A	3	260	38	0,99		
Bemerkungen zum Flurstück								-0,10	Waldschaden	-10 %
432-113, Wasserschutzgebiet (Zone III) [3.9]				L	1	280	3.075	86,10		
				Summe:			5.673	153,55		

Rechenbeispiel:

Wertverhältniszahl	x	Fläche (in ha)	=	Werteinheiten (WE)
260	x	2560 / 10.000	=	66,56
260	x	38 / 10.000	=	0,99
Abschlag Waldschaden:				
10 x 0,99 / 100			=	- 0,10
280	x	3075 / 10.000	=	86,1
			=	153,55 WE

153,55 WE wird mit dem Kapitalisierungsfaktor 100
multipliziert, um den Wert in € zu erhalten:

$$153,55 \text{ WE} \times 100 = 15\,355,00 \text{ €}$$

= 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.