

Warum überhaupt Wertermittlung?

Sie wird durchgeführt, um

1. den Anspruch jedes Teilnehmers auf wertgleiche Landabfindung erfüllen zu können und
2. unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen von Land in Geld auszugleichen.

Regeln bzw. Grundsätze der Wertermittlung

Das Wertermittlungsverfahren ist in den §§ 27 bis 33 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) geregelt.

Gemäß § 28 FlurbG ist der **Ertragswert** der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke zu ermitteln. Dies geschah unter Berücksichtigung nachfolgend aufgeführten **wertbestimmenden Faktoren**:

- der **Boden** hinsichtlich seiner **natürlichen Ertragsfähigkeit**, ermittelt auf der Grundlage der Amtlichen Bodenschätzung;
- der **Zustand** der Fläche (z.B. verwildert);
- die **Hängigkeit**;
- die **Bearbeitbarkeit** des Bodens (Berücksichtigung besonders leichter bzw. schwerer Böden);
- die **Waldrandlage**;
- Nassstellen**.

Aus diesen Faktoren wurden die Nutzungsarten in Wertklassen mit ihren jeweiligen Wertzahlen (= **Werteinheiten** / WE) eingeteilt z.B.:

| Nutzungsart | Abk. | Werteinheiten der Wertermittlungsklassen je ar (100m ²) | | | | | | |
|-----------------------------|------|---------------------------------------------------------------------|----|----|----|----|----|----|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Ackerland | A | 100 | 93 | 84 | 75 | 65 | 54 | 43 |
| Grünland | GR | 100 | 93 | 84 | 75 | 65 | 54 | 43 |
| Gartenland | G | 100 | | | | | | |
| Hutung | HU | 20 | | | | | | |
| Holzung | HO | 15 | | | | | | |
| Gehölz | GH | 15 | | | | | | |
| Gebäude-und/oder Freifläche | GF | 100 | | | | | | |
| Unland | U | 1 | | | | | | |
| Freizeifläche | FZF | 100 | | | | | | |
| Landesstraße | L | 1 | | | | | | |
| Kreisstraße | K | 1 | | | | | | |
| Straße | S | 1 | | | | | | |
| Weg | WEG | 1 | | | | | | |
| Bach | WAB | 1 | | | | | | |
| Lagerplatz | BFLP | 1 | | | | | | |

Die Wertermittlung wurde von dem Landwirtschaftlichen Sachverständigen, Herrn Porz vom Finanzamt Kaiserslautern vorgenommen.

Diese Wertzahlen (WZ) multipliziert mit den dazugehörigen Klassenflächen in Ar ergeben die Werteinheiten (Tauschwert) eines Flurstücks.

Beispiel: Bei einer Klassenverschiebung von 100 m² der Klasse 4 (WZ 75) zur Klasse 3 (WZ 84) ergibt sich ein Flächenverlust von 11m² und somit 89m² in der Klasse 3.

Der **Kapitalisierungsfaktor** wurde in der Feldlage mit **0,6** festgesetzt. Multipliziert man die Werteinheiten mit dieser Zahl, so erhält man den Geldwert je Ar (100m²).

Beispiel: Eine Grünlandfläche liegt in der Wertermittlungsklasse 4, hat also 75 Werteinheiten je Ar. Multipliziert man diese Zahl mit dem Kapitalisierungsfaktor 0,6 so erhält man den Geldwert 45,00 € je Ar bzw. 0,45 € pro Quadratmeter.

Damit wird z.B. der Wert zum Ausgleich geringer Mehr- und Minderausweisungen festgelegt.

Zweck des Anhörungs- und Erläuterungstermins

Zum einen werden Ihnen bei der Offenlage die **Wertermittlungsergebnisse** erläutert. Zum anderen können Sie im Anhörungstermin **Einwendungen** gegen die Wertermittlung erheben.

Überprüfen sollten Sie nicht nur die Bewertung Ihrer eingebrachten Altflurstücke, sondern grundsätzlich auch die Bewertung der übrigen Grundstücke, da Sie damit rechnen müssen, auch an anderer Stelle Ihre Landabfindung zu erhalten.

Weitere Fragen zum
Flurbereinigungsverfahren beantwortet Ihnen Ihr
DIENSTLEISTUNGSZENTRUM
LÄNDLICHER RAUM WESTPFALZ

Fischerstraße 12

67655 Kaiserslautern

☎ 0631-3674- Durchwahl

Zentrale

0

Produktionsgruppenleiter:

Knut Bauer 313

Sachgebietsleiter Planung u. Vermessung:

Harald Eitel 315

Sachbearbeiter Planung u. Vermessung:

Steffen Drumm 311

Technische Mitarbeiterin:

Jutta Daub 316

Sachgebietsleiterin Verwaltung:

Birgit Dockweiler 277

Sachbearbeiterin Verwaltung:

Karina Baadte 279

FAX: 0631-3674255 **E-Mail:** dlr-westpfalz@dlr.rlp.de

Besuchen Sie auch unsere Website unter:
www.dlr-westpfalz.rlp.de



DIENSTLEISTUNGSZENTRUM LÄNDLICHER RAUM WESTPFALZ

Vereinfachtes
Flurbereinigungsverfahren

Herschweiler- Petersheim

Produkt-Nr. 21090

Informationsblatt

ZUM

Planwuschtermin

und dem

Anhörungs- und Erläuterungstermin über die Ergebnisse der Wertermittlung

Allgemeines

Nach § 57 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sind die Teilnehmer vor der Aufstellung des Flurbereinigungsplanes über ihre Wünsche für die Abfindung zu hören.

Dies geschieht im **PLANWUNSCHTERMIN**.

Die Abwägung aller bei der Abfindung zu berücksichtigenden Umstände kann erst nach Vorliegen sämtlicher Planwünsche erfolgen. Deshalb sind **Zusagen im Termin nicht möglich**. Bitte beachten Sie daher folgenden Grundsatz des Planwuschtermines:

ES WIRD ALLES BESPROCHEN UND NICHTS VERSPROCHEN!

Sie können Ihren Planwunsch auch schriftlich abgeben. **Wir empfehlen** Ihnen jedoch, die **Wünsche persönlich im Termin** vorzutragen, da hierbei die für die Neugestaltung maßgeblichen Verhältnisse besser geklärt werden können.

Sie können sich in dem Termin auch **von einem Bevollmächtigten vertreten lassen**. Hierzu ist eine **beglaubigte Vollmacht erforderlich** (dies gilt übrigens auch, wenn ein Ehepartner den anderen vertritt).

Für die Bearbeitung der Abfindungswünsche ist es erforderlich, dass die persönlichen und flurstücksbezogenen Angaben stimmen.

Zum Anhörungs- und Erläuterungstermin über die Ergebnisse der Wertermittlung hat jeder Teilnehmer einen Auszug aus dem **Nachweis des Alten Bestandes** erhalten, in dem seine im Verfahren liegenden Flurstücke verzeichnet sind. Ihren Auszug sollten Sie **auf Richtigkeit und Vollständigkeit überprüfen** und uns eventuelle Änderungen mitteilen.

Bringen Sie diesen Auszug bitte zu allen Verhandlungen mit.

In der rechten oberen Ecke vom **Nachweis des Alten Bestandes** ist die **Ordnungsnummer** aufgeführt, unter der Sie in unseren Akten geführt werden. Diese Ordnungsnummer sollten Sie in **allen** an uns gerichteten Schreiben neben dem Namen des Bodenordnungsverfahrens angeben.

Erläuterungen zu den Planwünschen

Ein Teilnehmer kann mit seiner Zustimmung statt in Land ganz oder teilweise in Geld abgefunden werden. Ein **Rechtsanspruch auf Abfindung in Geld besteht jedoch nicht**.

Gemeinschaftliches Eigentum an Grundstücken **kann geteilt werden**, wenn

- ☒ es dem Zweck der Flurbereinigung dient,
- ☒ im Grundbuch die Miteigentumsanteile eingetragen sind und
- ☒ alle Eigentümer zustimmen.

Gehören mehrere Ordnungsnummern (z.B. Ehefrau, Ehemann, Eheleute) zusammen, so kann man **die Landabfindung in einer Wirtschaftseinheit zusammenfassen**. Dies bedeutet, dass die Abfindung dieser Ordnungsnummern zusammen und nicht jede Einzelne für sich den Anforderungen an eine wertgleiche Landabfindung genügen muss.

Bewirtschaftet ein Teilnehmer **Pachtland**, so **sollte er dies im Planwuschtermin angeben**, damit es bei der Abfindungsgestaltung berücksichtigt werden kann. Zu beachten ist, dass durch die Bodenordnung die Pachtverhältnisse nicht aufgehoben werden. Bei langfristig verpachtetem Land ist es zweckmäßig, dass

- ☒ Pächter und Verpächter den Planwunsch zusammen wahrnehmen oder
- ☒ der Verpächter den Pächter bevollmächtigt.

Abgabe der Planwünsche

Bei der **Abgabe der Planwünsche** sollten Sie **zunächst** die Grundstücke benennen, von denen Sie glauben, sie unbedingt wieder erhalten zu müssen (so genannte **bedingte Grundstücke**). Hierbei sind besondere Gründe anzugeben, die eine derartige Abfindung rechtfertigen, **da niemand Anspruch auf Abfindung in einer bestimmten Lage hat, auch nicht in der Lage der Altflurstücke**.

Eine geplante Änderung eines Betriebes wie

- ☒ Aussiedlung oder größere bauliche Maßnahme
- ☒ Umstellung auf umweltschonende / ökologische Wirtschaftsweise o.ä. muss **spätestens im Planwuschtermin vorgetragen** werden.

Ein **nachträgliches Vorbringen** braucht nicht berücksichtigt zu werden.

Sie sollten alle Eigen- und Besonderheiten des eingebrachten Grundeigentums mitteilen.

Bei den Überlegungen zu Ihren Abfindungswünschen bedenken Sie bitte auch, dass an einem Bodenordnungsverfahren viele **Teilnehmer** beteiligt sind, deren Interessen das Dienstleistungszentrum gegeneinander abzuwägen hat.

- ☒ **Konkrete und realistische Planwünsche** erleichtern die Gestaltung der Abfindungen und
- ☒ **tragen so wesentlich zu einem nachhaltigen Erfolg der Bodenordnung bei.**

Grundsätze der Landabfindung

Jeder Teilnehmer ist für seine Grundstücke nach Abzug des Anteiles für die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit

Land von gleichem Wert

abzufinden.

Das bedeutet u.a., dass die Landabfindung eines Teilnehmers nach

- ☒ Nutzungsart (Acker, Grünland, Gehölz usw.),
- ☒ Beschaffenheit (Bodengüte, Hängigkeit usw.) und
- ☒ Entfernung vom Wirtschaftshof bzw. von der Ortslage

seinen alten Grundstücken entsprechen soll, soweit es mit einer **großzügigen Zusammenlegung nach neuzeitlichen betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten vereinbar ist**.

Die Landabfindungen müssen in möglichst großen Grundstücken ausgewiesen werden.

Abmarkungsverzicht

Eine generelle Abmarkung (Grenzsteine) der neuen Landabfindungen erfolgt in der Feldlage nicht mehr. Im Flurbereinigungsverfahren werden alle neuen Grenzpunkte durch Koordinaten eindeutig festgelegt. Die Grenzen der neuen Grundstücke werden zur Besitzeinweisung soweit erforderlich durch Holzpflocke oder Kunststoffsignale kenntlich gemacht.