



Rheinland-Pfalz

DIENSTLEISTUNGSZENTRUM
LÄNDLICHER RAUM
WESTERWALD-OSTEIFEL

Flurbereinigung Kesseling

Anhörungstermin
über die Ergebnisse der Wertermittlung



Bedeutung des Termins

- die Ergebnisse der Wertermittlung sind zur Einsichtnahme auszulegen
- die Ergebnisse sind in einem Anhörungstermin zu erläutern

(§ 32 Flurbereinigungsgesetz)



Zweck der Wertermittlung

Die Wertermittlung dient.....

- der Bemessung der Teilnehmerbeiträge
- der Festsetzung von Geldausgleichen für Mehr- und Minderausweisungen in Land
- der Festsetzung von Geldausgleichen bei Verzicht auf Landabfindung
- der Bemessung des Landabzuges



Grundsätze der Wertermittlung

*„Jeder Teilnehmer ist für seine Grundstücke ...
mit Land von gleichem Wert abzufinden“
(§ 44 Abs. 1 Satz FlurbG)*



Grundlagen der Wertermittlung

§ 27 FlurbG:

Um die Teilnehmer mit Land von gleichem Wert abfinden zu können, ist der **Wert der alten Grundstücke** zu ermitteln.

Die Wertermittlung hat in der Weise zu erfolgen, dass der Wert **aller** Grundstücke eines Teilnehmers **im Verhältnis** zu dem Wert aller Grundstücke zu bestimmen ist.



Grundlagen der Wertermittlung

§ 28 FlurbG:

Das Wertverhältnis ist in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, den man bei:

- einer gemeinüblichen ordnungsmäßigen Bewirtschaftung
- jedem Besitzer
- ohne Rücksicht auf die Entfernung vom Wirtschaftshofe oder der Ortslage
- nachhaltig gewähren kann



Durchführung der Wertermittlung

Wertbestimmende Umstände (*landwirtsch. Flächen*)

- Boden (Bodenart, Krume, Steingehalt, Durchlüftbarkeit, Wasserführung, Bearbeitbarkeit)
- Örtliche Lage (z.B. Hängigkeit, Waldrandlage)

Wertbestimmende (individuelle) Umstände sind

Gegenstand des § 44 FlurbG (Neuzuteilung).



Durchführung der Wertermittlung

Wertbestimmende Umstände (forstwirtsch. Flächen)

- Boden (Anteil Fels, Steingehalt, Flachgründig, Tiefgründig)
- Wasserversorgung
- Hangneigung (über 40 %, 11-39%, bis 10%)
- Hangrichtung (Süd, West/Ost, Nord/Ebene)

Wertbestimmende (individuelle) Umstände sind
Gegenstand des § 44 FlurbG (Neuzuteilung).



Durchführung der Wertermittlung





Bauflächen und Bauland

Die Wertermittlung für Bauflächen und Bauland
... hat auf der Grundlage des Verkehrswertes zu
erfolgen.

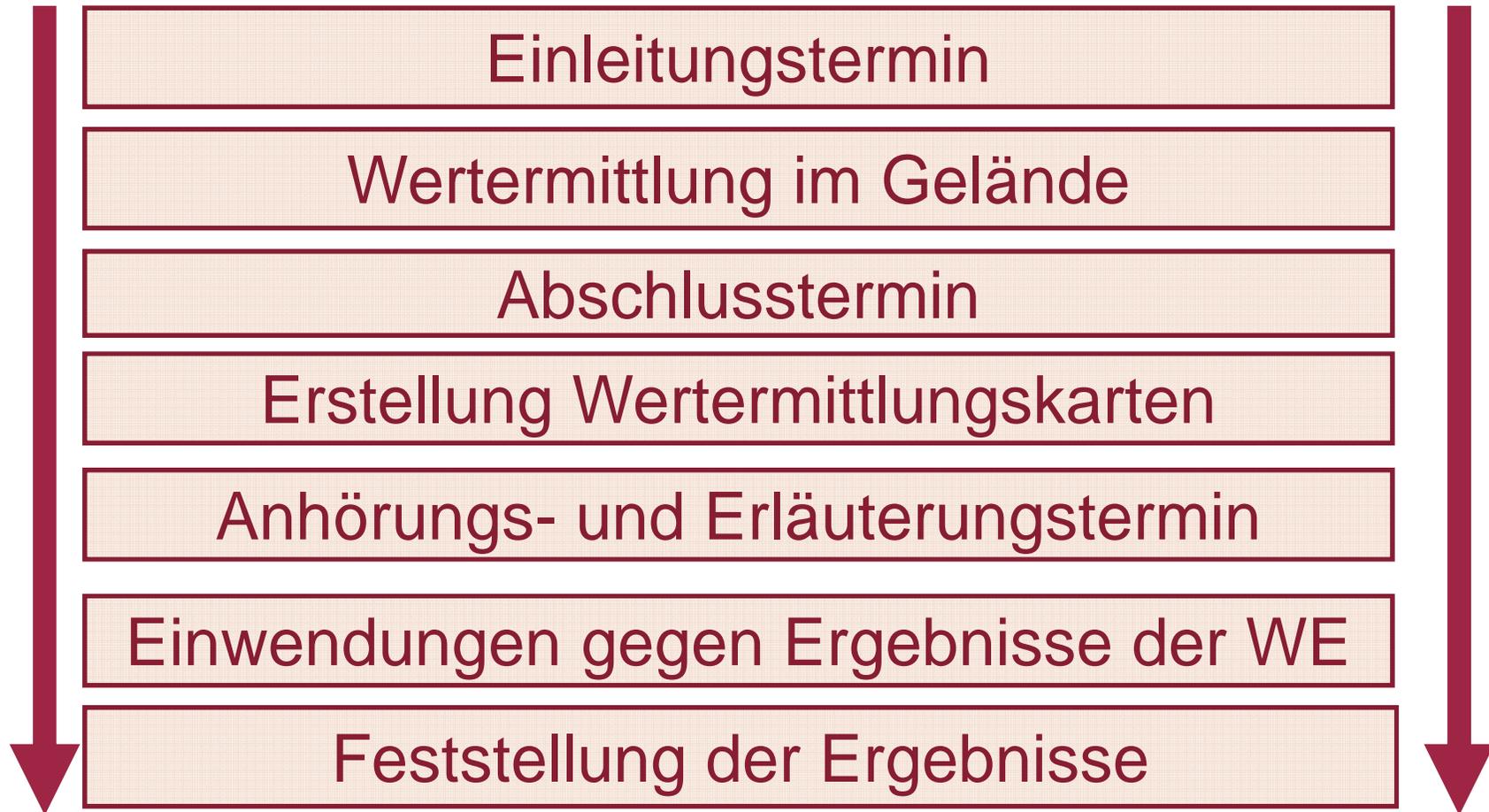
§ 29 (1) Flurbereinigungsgesetz



Zeitpunkt der Wertermittlung

- Im Wertermittlungsverfahren ist der Wert zum Zeitpunkt der Wertermittlung festzustellen.
- Maßgeblicher Zeitpunkt für die Wertgleichheit ist der Tag der Ausführungsanordnung bzw. der Besitzeinweisung.

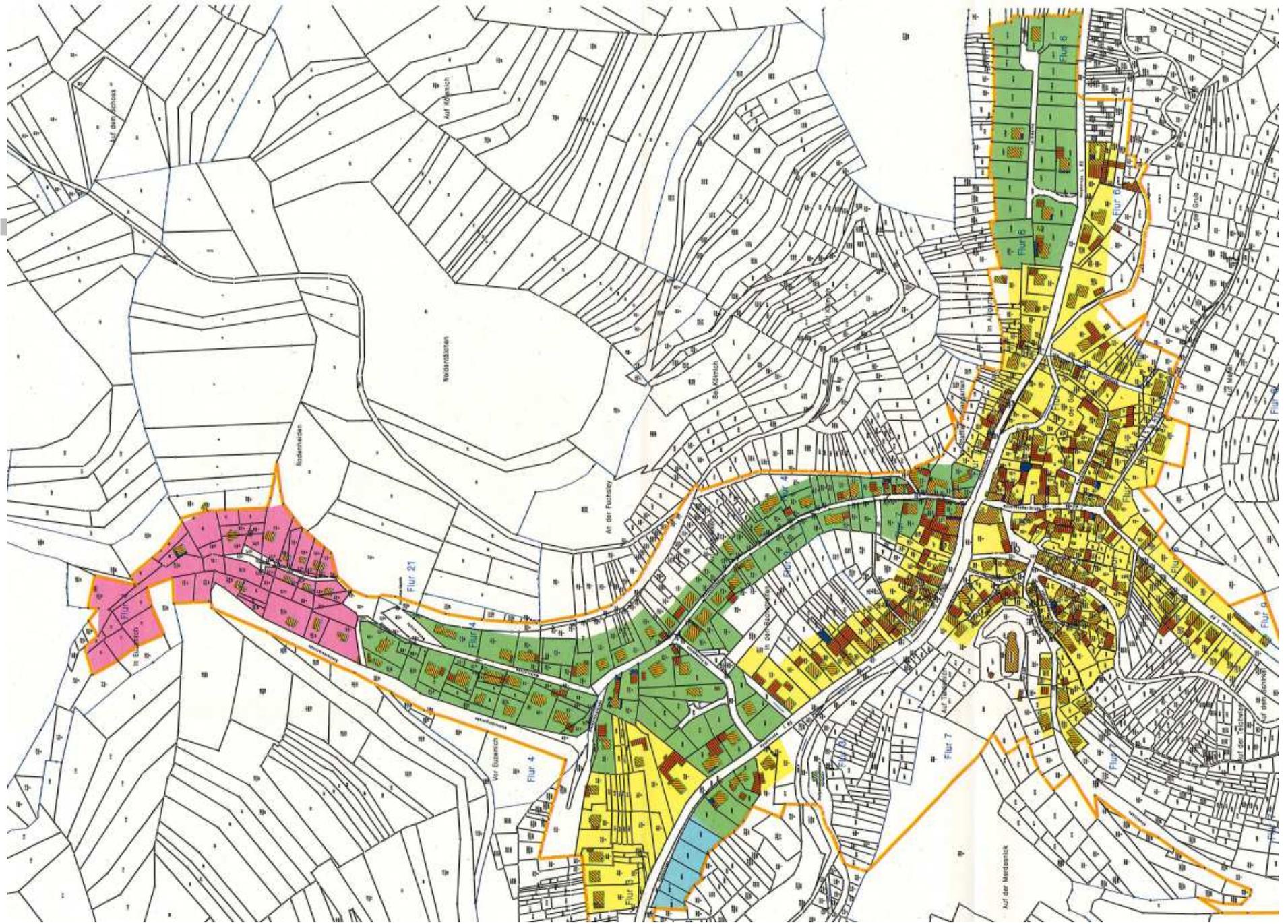
Ablauf des Wertermittlungsverfahrens



Wertermittlungsrahmen



Nutzungsart	Abk.	NKZ	Werteinheiten je Ar			
			1	2	3	4
Gebäude- u. Freifläche	GF	1	500	450	400	
Sondergebiet Erholung	SOE	2	150			
Gebäude- und Freifläche - Friedhof	GFÖ	3	50			
Gebäude- und Freifläche - Außenbereich	GFA	4	50			
Grünanlage	GRÜ	5	50			
Parkplatz	PL	6	50			
Spielplatz, Bolzplatz	GRÜ	7	50			
Garten	GRÜ	8	50			
Grünland	GR	10	10	8	7	5
Waldfläche	H	11	6	5	4	3
Gehölz	GH	12	4			
Unland	U	13	2			
Bach	WAB	14	1			
Graben	WAG	15	4			
Gemeindestraße	S	16	100			
Fahrweg	WEG	17	1			
Fußweg	WEG	18	1			
Landespflegefläche	LPF	19	1			
Landesstraße	L	20	25			





Tauschmatrix

Klasse		A I	A II	A III	A IV	A V	A VI	A VII
	WVZ	20	19	18	17	16	14	12
A III	18	90,0	94,7	100,0	105,9	112,5	128,6	150,0
A VI	14	70,0	73,7	77,8	82,4	87,5	100,0	116,7

Beispiel:

Einwurf A in Klasse A II: 5 ar \longrightarrow 5 ar * 19 WE/a = 95 WE

Einwurf A in Klasse A IV: 15 ar \longrightarrow 15 ar * 17 WE/ar = 255 WE

Gesamttauschwert: 20 ar mit 350 WE

Fall 1: Kompletzzuteilung in Klasse A III: 350 WE / 18 WE = 19,44 ar

Fall 2: Kompletzzuteilung in Klasse A V: 350 WE / 16 WE = 21,875 ar



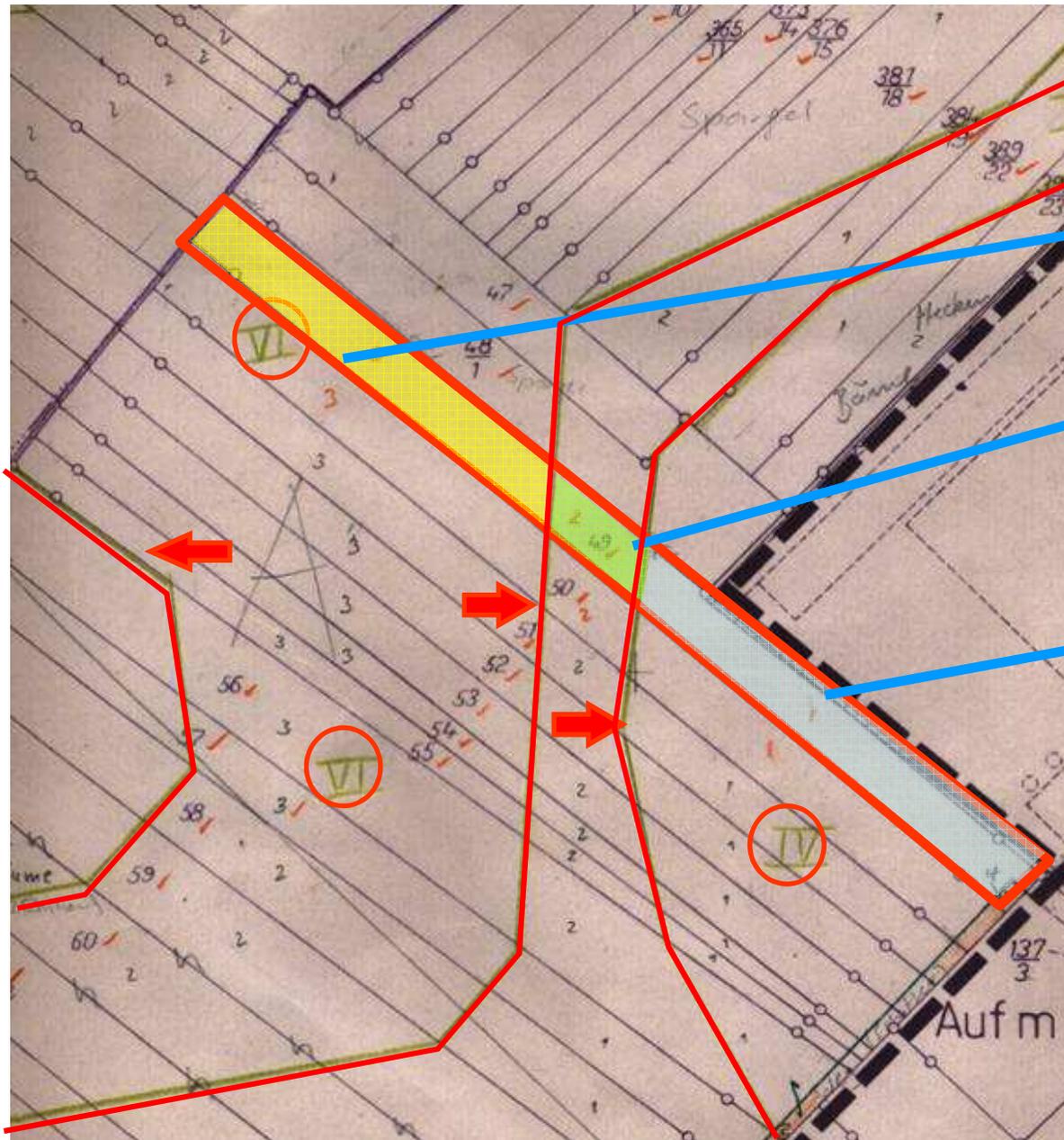
Kapitalisierungsfaktor

- ein Umrechnungsfaktor, um die Werteinheiten in einen Geldbetrag umrechnen zu können
- z. B. für den Ausgleich von Mehr- oder Minderausweisungen und für den Ankauf von Land
- Beispiel: Kapitalisierungsfaktor: 10 € / WE:

Klasse 2 = 8 WE/ar

→ 8 WE/ar x 10 €/WE = 80 €/ar

→ 0,80 €/m²



**Klasse 6: 570 m²
80 WE**

**Klasse 5: 147 m²
23 WE**

**Klasse 4: 577 m²
93 WE**

**Insges.: 1294 m²
196 WE**



Nachweis des alten Bestandes

Katasterdaten

Nutzungsarten und Wertklassen

Hinweise zum Flurstück

Kulturamt Mayen
-Flurbereinigungs- und Siedlungsbehörde -
Flurbereinigung Kesselheim
Aktenzeichen K.2297
VKZ 602
(bei Rückfragen bitte angeben)

Nachweis des Alten Bestandes
- Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer **20.00**
Blatt: 9
Stand: 29.04.1998

Gesamtwert

Gemarkung Lagebezeichnung	Katasterdaten			Fläche m ²	Nutzungs- art	Wertklassen							Wert- einheiten WE	Hinweise zum Flurstück	
	Flur	Flurstück				1	2	3	4 Fläche in m ²	5	6	7			
KESSELHEIM AUFM SAND	2	48/ 1		967	A				290	158	519			628.59	Wasserschutzgebiet II
KESSELHEIM AUFM SAND	2	49		1294	A				577	147	570			841.10	Wasserschutzgebiet II
KESSELHEIM AUFM SAND	2	60		2238	A					830	560	848		1454.70	Wasserschutzgebiet II
KESSELHEIM AUFM SAND	2	61		2738	A									1551.40	Wasserschutzgebiet II
KESSELHEIM AUFM SAND	2	65		1118	LNH	761				838	520	619		1285.05 266.35	Wasserschutzgebiet II
KESSELHEIM AUFM SAND	2										228			726.70	Wasserschutzgebiet II
KESSELHEIM AUFM SAND	2									699	134			541.45	Wasserschutzgebiet II
KESSELHEIM AUFM SAND	2	67		833										541.45	Wasserschutzgebiet II

Kapitalisierungsfaktor: 10



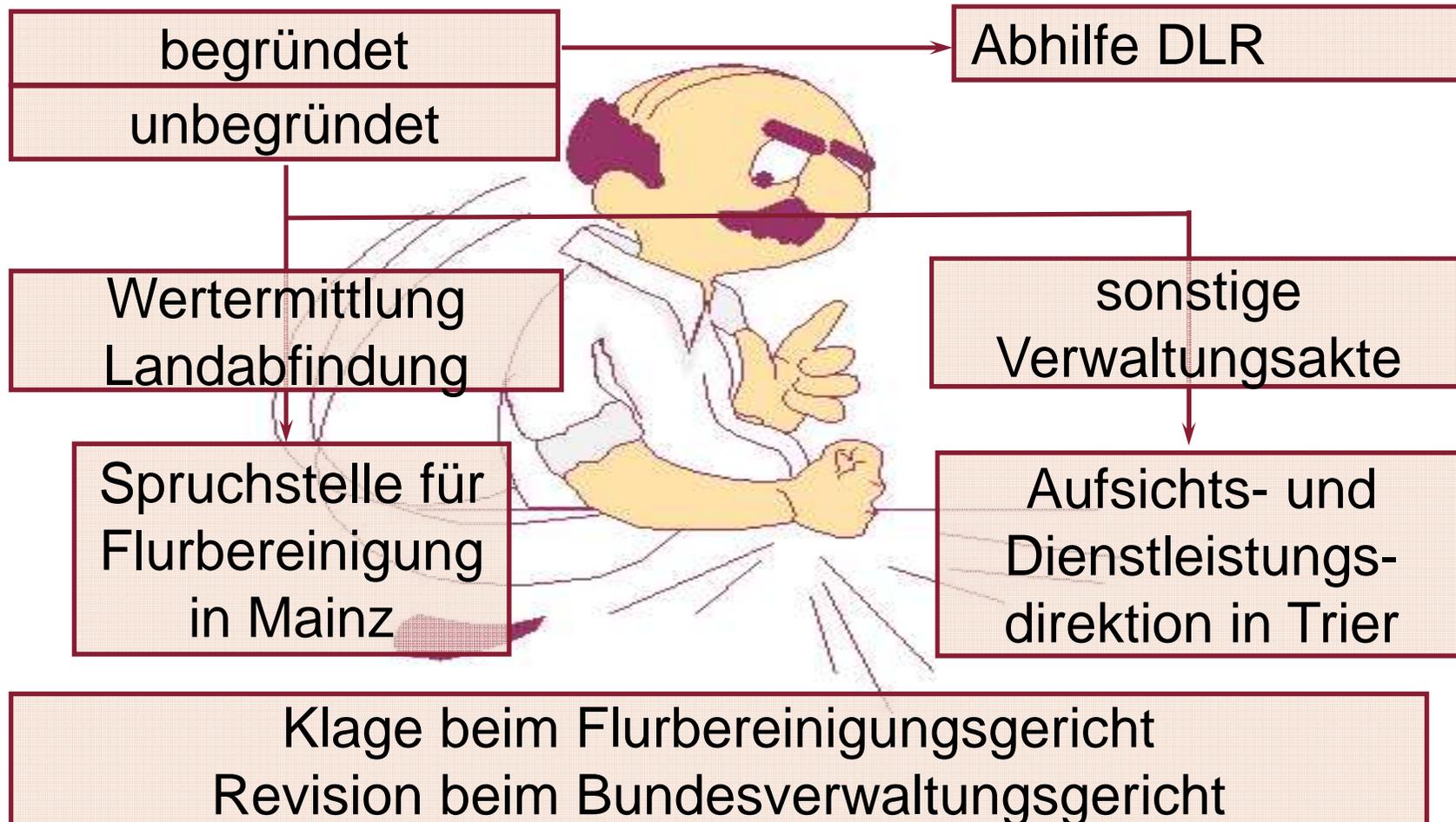
Einwendungen gegen die Ergebnisse

- Einwand bezüglich jedem im Verfahren befindlichen Flurstück möglich
- Einwand im Rahmen der Einzelerörterung
- Einwand innerhalb einer Frist von 1 Monat

*Gesetzlich vorgeschriebenes
Vorschaltverfahren vor dem förmlichen
Widerspruchsverfahren*



Rechtsbehelfsverfahren





Planwunschtermin

- es geht um ihre Wünsche
- sie sollten sich entsprechend vorbereiten
- Einzeltermin
- Niederschrift
- Wir sammeln und versuchen, allen Wünschen bestmöglich nachzukommen

Fragen



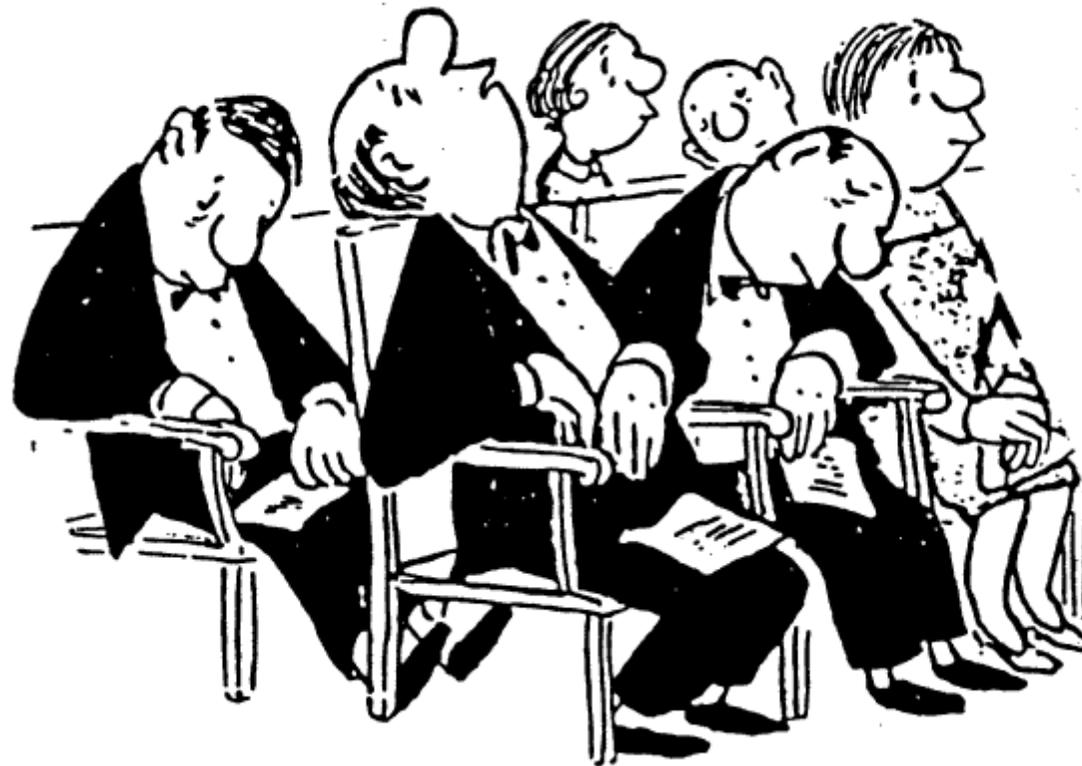
Auf Wiedersehen !



Rheinland-Pfalz

DIENSTLEISTUNGSZENTRUM
LÄNDLICHER RAUM
WESTERWALD-OSTEIFEL

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit ;-)



Lorient