

## NIEDERSCHRIFT

über den Termin zur Einleitung der Wertermittlung für die weinbaulichen genutzten Grundstücke und alle übrigen Grundstücke im Verfahrensgebiet

### Anwesend

#### 1. vom DLR:

- Herr Norbert Schmitt, Verhandlungsleiter
- Herr Günter Gumm, Sachgebietsleiter Planung und Vermessung

#### 2. Weiterhin

##### Als Beauftragter für die Durchführung der Wertermittlung

Herr Guntram Bissantz vom Landesamt für Steuern

##### Als Vertreter der Ortsgemeinden:

Oberheimbach: Ortsbürgermeister Gerhard Leinberger (bis 12:00 Uhr)  
Beigeordneter Jost

Niederheimbach: ~~Ortsbürgermeister Heinz Wagner~~  
Beigeordneter Fendel

##### Von der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz:

-----

##### Vom Bauern- und Winzerverein Heimbachtal:

Herr Tobias Korn, Vorsitzender

##### Vom Vorstand der Teilnehmergeinschaft Viertälergebiet-Heimbachtal:

<b><i>Mitglieder des Vorstandes</i></b>	<b><i>Stellvertreter</i></b>
Herr Jürgen Stassen (Vors.) (bis 12:00 Uhr)	Herr Georg Stassen
Herr Gerhard Jost	Herr Heiko Klein
Herr Erik Eisenbach	Herr Jens Fendel

Für die Winzerschaft: Herr Dominik Böhler aus Oberheimbach

Der Verhandlungsleiter stellte den mit der (Weinbergs-)Wertermittlung beauftragten Sachverständigen vor. Dieser erklärte, nicht mit Beteiligten des Verfahrens verwandt oder verschwägert zu sein und auch mit diesen nicht in einem Vertrags- oder Abhängigkeitsverhältnis zu stehen. Von Seiten des Vorstandes bestanden keine Bedenken gegen die Auswahl des Sachverständigen.

Das DLR erläuterte an Hand einer Power-Point-Präsentation die rechtlichen Grundlagen und den Zweck des heutigen Termins. Die Power-Point-Präsentation ist Bestandteil dieser Niederschrift.

Der Vorstand erklärte sich damit einverstanden, dass die Weinbergs-Wertermittlung nach den Grundsätzen der Vergleichslagenschätzung durchgeführt und für alle übrigen Nutzungsarten eine pauschale Wertzahl ohne Klassendifferenzierung festgesetzt wird. Die Festlegung der Nutzungsart erfolgt analog zu den Angaben der tatsächlichen Nutzung im Liegenschaftskataster. Die Vergabe einer pauschalen Wertzahl bedeutet, dass keine systematische Ertragswertermittlung durchgeführt wird. Soweit es im Zuge der Landabfindung zu Besitzwechseln kommt, werden etwaige Wertunterschiede durch gesonderte Vereinbarungen zwischen den Beteiligten ausgeglichen oder anlassbezogen durch die Flurbereinigungsbehörde unter Zuziehung von Sachverständigen ermittelt und festgesetzt.

Für die Wertermittlung der Grundstücke wurde Folgendes festgesetzt:

1. Der Wertermittlung wird der gegenwärtige Zustand der Grundstücke zugrunde gelegt; etwaige Verbesserungsmöglichkeiten kommen nicht zum Ausdruck.
2. Die Wertermittlung erfolgt nach dem Nutzen, den die Grundstücke bei gemeinüblicher, ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf ihre Entfernung vom Wirtschaftshofe oder der Ortslage nachhaltig gewähren können.
3. Der Wert des Grund und Bodens ist nur nach seiner natürlichen Beschaffenheit, seinem Kulturzustand und seiner mehr oder weniger günstigen Lage, jedoch ohne Rücksicht auf die Entfernung von der Ortslage, zu ermitteln. Flächen, die unter Waldschatten, Überwurzlung usw. leiden, sind bei der Wertermittlung entsprechend niedriger einzustufen. Gleiches gilt für alle Wege, Gräben, unkultivierte oder mit Sträuchern bestandene oder minderwertige Flächen.
4. Der Wertermittlungstarif wird bei der heutigen Einleitung zunächst nur vorläufig festgelegt. Die abschließende Festlegung bleibt dem Termin zum Abschluss der Wertermittlung vorbehalten, der zu gegebener Zeit nach Abschluss der örtlichen Arbeiten durchgeführt wird.

Den Vorstandsmitgliedern wurde eröffnet, dass sie an dem nunmehr vorzunehmenden Begang der Feldmark

1. teilnehmen können und sollen,
2. auf alle für die Wertermittlung in Betracht kommenden Umstände aufmerksam machen sollen,
3. dass es ihnen auch freisteht und erwünscht ist, wenn sie an dem Wertermittlungsgeschäft, das sich dem Begang der Feldmark anschließt, teilnehmen,

Im Rahmen des Feldbegangs wurden die unterschiedlichen weinbaulichen Ertragsverhältnisse und die Vergabe der übrigen Nutzungsarten an ausgesuchten Probeflurstücken erörtert. Bei den Probeflurstücken wurden folgende Parameter ermittelt:

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flst	Einzellage lt WG-Rolle	bestockt/ brach	Bemerkung
1	Oberheimbach	13	140	Sonne; am Kreuz	best.	gute bis sehr gute Qualitätslage, sehr gute Bewirtschaftung, guter Ertrag.
2	Niederheimbach	13	151		Best.	gute bis sehr gute Qualitätslage, sehr gute Bewirtschaftung, guter Ertrag.
3	Oberheimbach	10	35		Best.	geringe Qualität, sehr schlechte Bewirtschaftung, geringer Ertrag.
4	Oberheimbach	11	69		Best.	mittlere Qualität, gute bis mittlere Bewirtschaftung, mittlerer bis guter Ertrag
5	Niederheimbach	17	36		Best.	Geringe Qualität, schlechte Bewirtschaftung, mittlerer bis guter Ertrag, teilw. Waldeinfluss, schlechtes Kleinklima.
6	Niederheimbach	11	140	In der Taubenhell	Best.	Mittlere Qualität, gute Bewirtschaftung, mittlerer bis guter Ertrag
7	Oberheimbach	13	125	Sonne; am Kreuz	brach.	gute Qualitätslage, sehr gute Bewirtschaftung, guter Ertrag, ordnungsgemäße Weinbergsbrache
8	Oberheimbach	10	107		Brach	mittlere Qualität, gute bis mittlere Bewirtschaftung, mittlerer bis guter Ertrag, mit vertretbarem Aufwand zu rekultivieren.
9	Oberheimbach	10	163		Brach	Gehölz
10	Oberheimbach	11	238			Driesche
11	Oberheimbach	13	229/3			Beste Qualität, äußerst problematische Bewirtschaftung, mittlerer bis guter Ertrag, gepflegte Brache,

						vernünftig nur als Querterrassierung zu bewirtschaften.
12	Oberheimbach	13	112		Best.	Gute Qualitätslage, mittlere bis gute Bewirtschaftung, guter Ertrag

Nach dem Feldbegang wurden für die Vergleichslagen folgende wertbestimmenden Faktoren festgelegt:

Frostgefährdung, Höhenlage, Exposition, Direktzug/Seilzug, Bodengüte und Wasserversorgung, Bewirtschaftungsnachteile (z.B. Mauern, Wasserführung) kleinklimatische Verhältnisse, Randeffekte (Beschattung, Überwuchs, Vogelfraß, Wilddruck)

Anhand der wertbestimmenden Faktoren werden die unterschiedlichen Nutzungsarten und Klassen wie folgt beschrieben:

<b>Nutzungsart</b>	<b>Klasse</b>	<b>Beschreibung</b>
Weinberg	1	siehe Probeflurstücke lfd.Nrn. 1 und 2
Weinberg	2	siehe Probeflurstücke lfd.Nrn. 12, 6tlw
Weinberg	3	siehe Probeflurstücke lfd.Nrn. 4, 5tlw, 6tlw
Weinberg	4	siehe Probeflurstücke lfd.Nrn. 3,
Weinberg	5	siehe Probeflurstück lfd.Nr. 5tlw
Weinberg brach	1	Analog der Weinbergklassen mit folgenden Abstufungen:
Weinberg brach	2	Keine Abstufung: kein Rekultivierungsaufwand
Weinberg brach	3	Abstufung um ein bis zwei Klassen: geringer bis mittlerer
Weinberg brach	4	Rekultivierungsaufwand
Weinberg brach	5	Abstufung um zwei bis drei Klassen: mittlerer bis hoher
		Rekultivierungsaufwand
Driesche		siehe Probeflurstück lfd.Nr. 10
Gehölz/Holzung		siehe Probeflurstück lfd.Nr. 9

Für die im Feldbegang ausgewählten Probeflurstücke ergibt sich danach folgende Einordnung:

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flst	Nutzungsart	Bemerkung	Klasse(n)
1	Oberheimbach	13	140	WG		1
2	Niederheimbach	13	151	WG		1
3	Oberheimbach	10	35	WG		4
4	Oberheimbach	11	69	WG		3
5	Niederheimbach	17	36	WG	Abstufungen wegen Nässe, Waldeinfluss und Hangneigung	3-5
6	Niederheimbach	11	140	WG	Randeffekt Wald	2+3
7	Oberheimbach	13	125	WGBR	Ordentliche Brache	1
8	Oberheimbach	10	107	WGBR	Abstufung um 1 Klasse wegen Rekultivierungsaufwand	4
9	Oberheimbach	10	163	GHH	Gehölz und Holzung	1
10	Oberheimbach	11	238	DRI	Driesche	1
11	Oberheimbach	13	229/3	WGBR		4
12	Oberheimbach	13	112	WG		2

Für negative Randeffekte durch Nachbarschaft von Gehölz; Holzung, Brachen, usw. wird ein Abschlag um ein bis zwei Klassen auf einer Breite von 6 m bis 15 m je nach Höhe, Art und Himmelsrichtung festgelegt.

Es wurde folgender vorläufiger Wertermittlungsrahmen festgelegt:

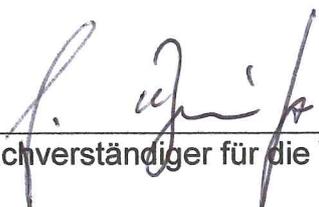
nicht abschließender Wertermittlungsrahmen											
Nutzungsart	Abk.	NKZ	Werteinheiten je ar in den Wertermittlungsklassen								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
Weinberg	WG		100	80	65	40	15				
Weinberg brach	WGBR		100	80	65	40	15	10			
Driesche	DRI		2								
<b>Nutzungsarten mit pauschalem Wertverhältnis</b> (Ertragswertermittlung erfolgt nur anlassbezogen bei Besitzwechsel im Rahmen der Landabfindung)											
Gehölz/Holzung	GHH		10								
Brache (nicht WG)	BRA		10								
Unland	U		1								
Gebäude- und Freifläche	GF										
Freifläche	FF										

Etwaige Änderungen der Wertverhältniszahlen bleiben dem Abschlusstermin zur Wertermittlung vorbehalten.

Die Bedeutung des Kapitalisierungsfaktors als Umrechnungsfaktor bei unvermeidbaren Mehr- oder Minderausweisungen wurde erläutert. Als Kapitalisierungsfaktor wurde vorläufig die Zahl 2,5 bestimmt. Der Kapitalisierungsfaktor wird im Abschlusstermin zur Wertermittlung vorläufig festgesetzt.

Der endgültige Kapitalisierungsfaktor wird kurz vor dem Zeitpunkt der vorläufigen Besitzeinweisung (Stichtag der wertgleichen Landabfindung) festgelegt.

**Diese Niederschrift wurde vorgelesen, genehmigt und wie folgt unterschrieben**

  
\_\_\_\_\_  
(Bissantz, Sachverständiger für die Wertermittlung)

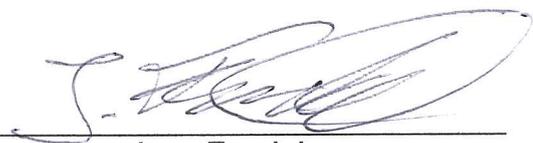
\_\_\_\_\_  
Jürgen Stassen (Vors.)

  
\_\_\_\_\_  
Georg Stassen

  
\_\_\_\_\_  
Gerhard Jost

  
\_\_\_\_\_  
Heiko Klein

\_\_\_\_\_  
Erik Eisenbach

  
\_\_\_\_\_  
Jens Fendel

\_\_\_\_\_  
Ortsbürgermeister Leinberger

\_\_\_\_\_  
Ortsbürgermeister Wagner

  
\_\_\_\_\_  
Tobias Korn

  
\_\_\_\_\_  
Dominik Böhler

*geschlossen*

  
\_\_\_\_\_  
Norbert Schmitt

  
\_\_\_\_\_  
Günter Gumm



# Termin zur Einleitung der Wertermittlung

## Weinberg und sonstige landwirtschaftliche Nutzflächen (§ 28 FlurbG)

## Bauflächen und Bauland (§ 29 FlurbG)

## Terminablauf



1. Feststellung der Beschlussfähigkeit des TG-Vorstandes
2. Vorstellung und Bestätigung der Sachverständigen
3. Erläuterung der gesetzlichen Grundlagen und der Methodik der Wertermittlung
4. Ortsbegang mit Auswahl und Beschreibung markanter Probeflurstücke
5. Abschluss des Termins mit Niederschrift



## Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

in der Fassung der Bekanntmachung v. 16. 3.1976 (BGBl I S. 546), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 19.12.2008 (BGBl I S. )2794

## Bodenschätzungsgesetz (BodSchätzG)

vom Bundestag als Artikel 20 des Gesetzes vom 20.12.2007 (BGBl I S. 3150) beschlossen und mit Wirkung vom 1.1.2008 in Kraft getreten

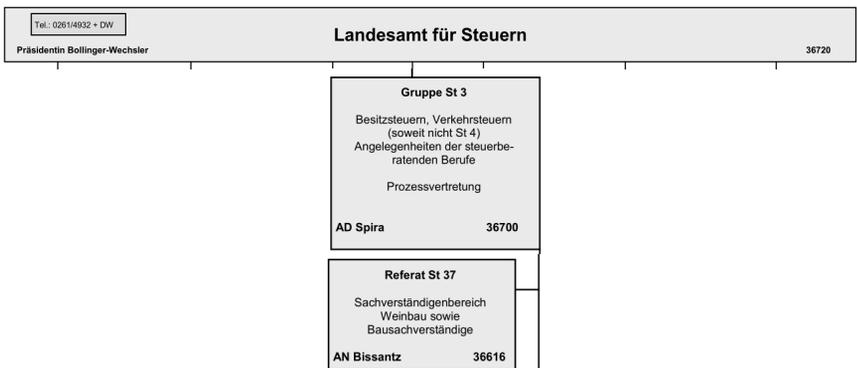
## EU-Rechtliche Bestimmungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Förderung aus dem EGFL und dem ELER

- Cross Compliance, Grünlandumbruchverbot, gute fachliche Praxis -

# Der Sachverständige: Herr Bissantz



## ORGANIGRAMM DES LANDESAMTES FÜR STEUERN





## Erfordernis der Wertermittlung

Um die Teilnehmer **mit Land von gleichem Wert abfinden zu können**, ist der Wert der alten Grundstücke zu ermitteln (§ 27 FlurbG iVm § 44 FlurbG)

Der Wert der neuen Grundstücke ist der „**Regelmaßstab**“ für die **Bemessung der Teilnehmerbeiträge** (§ 19 Abs. 1 Satz 2 FlurbG)

Der Wert der alten Grundstücke ist die Basis für die **Berechnung des Landabzuges** für die gemeinschaftlichen Anlagen (§ 47 Abs. 1 Satz 1 FlurbG)

**Unvermeidbare Mehr- und Minderausweisungen von Land** sind auf der Grundlage der Wertermittlung **in Geld auszugleichen** (§ 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG)



## Wertermittlung nach § 28 FlurbG

### § 28 FlurbG [Bewertung nach Nutzen]

(1) Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist das Wertverhältnis in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsmäßiger Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf ihre Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können. Hierbei sind die Ergebnisse einer Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz zugrunde zu legen; Abweichungen sind zulässig.

(2) Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks, die seinen Wert dauernd beeinflussen, sowie Rechte nach § 49 Abs. 3 sind, soweit erforderlich, in ihrem Wert besonders zu ermitteln.

# Wertermittlung – ein Baustein für die Einhaltung der Abfindungsgrundsätze



Rheinland-Pfalz

DIENSTLEISTUNGSZENTRUM  
LÄNDLICHER RAUM (DLR)  
RHEINHESSEN-NAHE-  
HUNSRÜCK

[Landabfindung]

§ 44

(1) Jeder Teilnehmer ist für seine Grundstücke unter Berücksichtigung der nach § 47 vorgenommenen Abzüge mit Land von gleichem Wert abzufinden. Bei der Bemessung der Landabfindung sind die nach den §§ 27 bis 33 ermittelten Werte zugrunde zu legen. Maßgebend ist der Zeitpunkt, in dem der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt (§ 61 Satz 2). In den Fällen der vorläufigen Besitzeinweisung ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem diese wirksam wird.

(4) Die Landabfindung eines Teilnehmers soll in der Nutzungsart, Beschaffenheit, Bodengüte und Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage seinen alten Grundstücken entsprechen, soweit es mit einer großzügigen Zusammenlegung des Grundbesitzes nach neuzeitlichen betriebswirtschaftlichen Erkenntnissen vereinbar ist.

# Wertermittlung nach § 28 FlurbG - Abschläge vom Bodenwert -



Rheinland-Pfalz

DIENSTLEISTUNGSZENTRUM  
LÄNDLICHER RAUM (DLR)  
RHEINHESSEN-NAHE-  
HUNSRÜCK

keine allgemeinen Vorgaben; abhängig von den speziellen Gegebenheiten im Flurbereinigungsgebiet; beispielhafte Aufzählung:

- Schutzstreifen bei ober- und unterirdischen Leitungen; stationäre ober- und unterirdische Anlagen (Masten, Schächte, ...)
- Verlagerungen von Wirtschaftswegen ins Privateigentum
- dauerhafte Nass- und Feuchtstellen
- gravierend schlechte Kulturzustände
- Hängigkeit (Quergefälle; Längsgefälle)
- Waldränder, Heckenränder, sonstige „Randeffekte“ ...

# Wertermittlung nach § 28 FlurbG - wesentliche Bestandteile -



Rheinland-Pfalz

DIENSTLEISTUNGSZENTRUM  
LÄNDLICHER RAUM (DLR)  
RHEINHESSEN-NAHE-  
HUNSÜCK

beispielhafte Aufzählung:

## Reben, Obstbäume

Bewertung nur bei Eigentümerwechsel auf der Grundlage der Bewertung eines Sachverständigen und/oder auf der Grundlage von Einzelvereinbarungen

## Bäume, Feldgehölze und Hecken außerhalb des Waldes

nur auf Antrag auf der Grundlage von Einzelvereinbarungen  
(keine systematische Wertermittlung)

# Wertermittlungsrahmen der Flurbereinigung Beispiel: Bacharach-Stahleck



Rheinland-Pfalz

DIENSTLEISTUNGSZENTRUM  
LÄNDLICHER RAUM (DLR)  
RHEINHESSEN-NAHE-  
HUNSÜCK

DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück  
Flurbereinigungsbehörde  
PNR: 61062  
Verfahren: Bacharach Stahleck  
(bei Rückfragen bitte angeben)

## Wertermittlungsrahmen

Blatt: 1  
Stand: 01.04.2016

Nutzungsart	Abk.	NKZ	Werteinheiten je Ar				
			1	2	3	4	5
Landwirtschaftliche Nutzfläche	LN	1	75	62	50		
Weingarten	WG	2	100	90	75	62	50
Gartenland	G	3	100				
Gebäude- und Freifläche	GF	4	100				
Hutung	HU	6	5				
Gehölz	GH	7	10				
Historische Anlage	HIST	8	100				
Fahweg	WEG	9	0				
Fußweg	WEG	10	0				
Wasserfläche	WA	11	0				
Sonderfläche	SO	12	100				

# Das Ergebnis der Wertermittlung im Nachweis des alten Bestandes

## Beispiel: Bacharach Stahleck



Rheinland-Pfalz

DIENSTLEISTUNGSZENTRUM  
LÄNDLICHER RAUM (DLR)  
RHEINHESSEN-NAHE-  
HUNSÜCK

DLR Rheinhesen-Nahe-Hunsrück  
Flurbereinigungsbehörde  
Verfahren: Bacharach Stahleck  
Produktnummer 41962  
(bei Rückfragen bitte angeben)

### Nachweis des Alten Bestandes

- Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer  
10.00  
(bei Rückfragen bitte angeben)  
Stand: Seite:

Gemarkung Lagebezeichnung	Katasterseiten		Fläche m <sup>2</sup>	Nutz- art	Wertklassen							Wert- einheiten ME	Hinweise zum Flurstück	
	Flur	Flurstück			1	2	3	4	5	6	7			
Bacharach Voigtswiese Weinlage: Wolfshöhle	7	130	4863	WG		3518	451	152					3672,89	Flat. im besacht. landw. Gebiet Bestockte Rebfläche 4240 qm
			742	GH	742									
Bacharach Straße 15	9	196/ 1	1063	GF	1063								1063,00	Flat. im besacht. landw. Gebiet
			1063											
Bacharach In den Dellien Weinlage: Posten	9	200	340	WG						61			44,45	Flat. im besacht. landw. Gebiet
			279	HU	279									
Bacharach In den Dellien Weinlage: Posten	9	347/196	7958	GF	464								949,70	Flat. im besacht. landw. Gebiet
			464	HU	3274	464	5274							
Bacharach Im Posten Weinlage: Posten	21	72	13991	WG		1000	3132	451	649				4299,12	Weinbausteillage Flat. im besacht. landw. Gebiet Unbestockte Rebfläche 3800 qm Bestockte Rebfläche 2318 qm
			8598	HU	161	8598								
Bacharach Im Posten Weinlage: Posten	21	73	10444	WG									2942,50	Weinbausteillage Flat. im besacht. landw. Gebiet
			2638	HU	3640	3640	2436	202						

Einleitung der Wertermittlung Viertälergebiet Heimbachtal

06. April 2016

Folie 11

# Der Kapitalisierungsfaktor

## Bindeglied zwischen der flurbinternen Wertermittlung und den Geldausgleichen



Rheinland-Pfalz

DIENSTLEISTUNGSZENTRUM  
LÄNDLICHER RAUM (DLR)  
RHEINHESSEN-NAHE-  
HUNSÜCK

DLR Rheinhesen-Nahe-Hunsrück  
Flurbereinigungsbehörde  
Verfahren: Weitsrodt-Mörschied-Herborn  
Produktnummer 61043  
(bei Rückfragen bitte angeben)

### Nachweis des Neuen Bestandes

- Ausgleiche und Entschädigungen -

Ordnungsnummer  
10.00  
(bei Rückfragen bitte angeben)  
Stand: 11.03.2016  
Seite: 4

**Kapitalisierungsfaktor 1,25**

	Merteinheiten	Fläche in m <sup>2</sup>	(+/-)Minder- erhöhbefähigung Merteinheiten		(+/-) Teilnahme hat zu Verhalten EUR		Begründung
			Merteinheiten	Fläche in m <sup>2</sup>	EUR	EUR	
Alter Bestand	26470,34	290905	156,52		196,00		
Landabgabe nach §47 FlurbG	2,39		-526,72			659,00	Unvermeidbare Mehrausweisung § 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG. (An VTG abgegeben am: 25.03.14)
Von Landabgabe befreit	26350,88		-1832,72			16625,00	Unvermeidbare Minderausweisung § 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG. Geldabfindung wegen Verzicht auf Landabfindung § 52 FlurbG. (zugunsten 767,31 €) Weitsrodt Flurst.2/9/2 Anteil:100 % Zustimmungsdatum: 14.08.2013 Vertragsnummer: 327 (An VTG abgegeben am: 25.03.14)
Anfindungs- anspruch	26467,95						
Neuer Bestand	24264,83	259437					
Differenz (Begründung siehe nebensachend)	-2203,12						
Summe:			-2203,12			17088,00	

**Geldausgleich aufgrund Sondervereinbarung zwischen den Vertragsparteien (hier incl. Aufwuchs)**

Ausgleichs- und Abfindungszahlungen an Beteiligte in  
Flurbereinigungsverfahren, die 1500 EUR im Kalenderjahr  
unbezweigen, werden nach § 5 Mitteilungsverordnung vom 7.9.93  
(Bundesgesetzblatt I S.1554) dem zuständigen Finanzamt mitgeteilt.

Nr.	gesamt	beitragsfrei	beitragspflichtig	beitragsbeitrag
0	257184,00 qm	257184,00 qm	0,00 qm	Beitragsfrei
1	2253,00 qm	0,00 qm	2253,00 qm	Sonstige
Summe	259437,00 qm	257184,00 qm	2253,00 qm	

Einleitung der Wertermittlung Viertälergebiet Heimbachtal

06. April 2016

Folie 12

# amtliche Bodenrichtwerte

## Stand zum 01.01.2014



Rheinland-Pfalz

DIENSTLEISTUNGSZENTRUM  
LÄNDLICHER RAUM (DLR)  
RHEINHESSEN-NAHE-  
HUNSÜCK

Land- und Forstwirtschaft Stichtag 01.01.2014	Ackerland	Grünland	Weingarten	Wald
Landkreis/Kreisfreie Stadt - Verbandsgemeinde/Gemeinde/Stadt - Gemeinde/Gemeindeteil				
Landkreis Mainz-Bingen				
Verbandsgemeinde Rhein-Nahe				
Stadt Bacharach	0,40 EUR/m <sup>2</sup>		0,50 EUR/m <sup>2</sup>	0,40 EUR/m <sup>2</sup>
Stadt Bacharach - Steeg	0,40 EUR/m <sup>2</sup>	0,40 EUR/m <sup>2</sup>	0,50 EUR/m <sup>2</sup>	0,30 EUR/m <sup>2</sup>
Ortsgemeinde Breitscheid	0,50 EUR/m <sup>2</sup>	0,40 EUR/m <sup>2</sup>	0,40 EUR/m <sup>2</sup>	0,30 EUR/m <sup>2</sup>
Ortsgemeinde Manubach	0,40 EUR/m <sup>2</sup>	0,40 EUR/m <sup>2</sup>	0,40 EUR/m <sup>2</sup>	0,30 EUR/m <sup>2</sup>
Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim	1,50 EUR/m <sup>2</sup>	0,50 EUR/m <sup>2</sup>	1,40 EUR/m <sup>2</sup>	0,50 EUR/m <sup>2</sup>
Ortsgemeinde Niederheimbach	0,40 EUR/m <sup>2</sup>	0,40 EUR/m <sup>2</sup>	0,80 EUR/m <sup>2</sup>	0,50 EUR/m <sup>2</sup>
Ortsgemeinde Oberliebach	0,40 EUR/m <sup>2</sup>	0,40 EUR/m <sup>2</sup>	0,50 EUR/m <sup>2</sup>	0,40 EUR/m <sup>2</sup>
Ortsgemeinde Oberheimbach	0,40 EUR/m <sup>2</sup>	0,40 EUR/m <sup>2</sup>	0,50 EUR/m <sup>2</sup>	0,50 EUR/m <sup>2</sup>
Ortsgemeinde Trechtinghausen		1,00 EUR/m <sup>2</sup>	1,00 EUR/m <sup>2</sup>	0,50 EUR/m <sup>2</sup>
Ortsgemeinde Waldalgesheim	1,00 EUR/m <sup>2</sup>	0,70 EUR/m <sup>2</sup>		0,30 EUR/m <sup>2</sup>
Ortsgemeinde Waldalgesheim - Genheim	1,00 EUR/m <sup>2</sup>		1,20 EUR/m <sup>2</sup>	0,30 EUR/m <sup>2</sup>
Ortsgemeinde Weiler bei Bingen	1,20 EUR/m <sup>2</sup>		1,00 EUR/m <sup>2</sup>	0,60 EUR/m <sup>2</sup>

Einleitung der Wertermittlung Viertälergebiet Heimbachtal

06. April 2016

Folie 13

# amtliche Bodenrichtwerte

## Stand zum 01.01.2016 nach Auskunft der Katasterverwaltung



Rheinland-Pfalz

DIENSTLEISTUNGSZENTRUM  
LÄNDLICHER RAUM (DLR)  
RHEINHESSEN-NAHE-  
HUNSÜCK

Gemarkung	Gemarkungsnummer	Wertzone	Objektzone	Nutzung	Bauflächen										Sonstige Flächen				Bodenrichtwert		
					Entwicklungszustand	Beitragssituation	Bauweise	Geschosszahl	BauNutzung_Mass	BauNutzung_Text	Grundstückstiefe	Wohnlage	Sanierungszusatz	Ackerzahl/Grünlandzahl	Berechnungsmöglichkeit	Wegeerschliessung	Gueteklasse	Haengigkeit		Grundstücksflaeche	
Oberheimbach	3506	100	1 MD	B	g	2				20									300	45	
	3506	210	1 WA	B	o	2				30									500	50	
	3506	220	1 WA	B	o	2				30									500	50	
	3506	230	1 WA	B	o	2				30									500	50	
	3506	7100-7111	0 A	LF								45							2000	0,4	
	3506	7200-7211	0 WG	LF										m	STL				2000	0,5	
Niederheimbach	3506	7400-7411	0 GR	LF							30								5000	0,4	
	3506	7600-7611	0 H	LF																0,3	
	3507	100	1 MD	B	g	2				20									400	50	
	3507	201	1 WA	B	o	2														90	
	3507	400	1 WA	B	o	2				30										500	50
	3507	7100-7111	0 A	LF								45							2000	0,4	
	3507	7200-7211	0 WG	LF										m	STL				1000	0,8	
	3507	7400-7411	0 GR	LF								30							2000	0,4	
3507	7600-7611	0 H	LF																	0,3	

Einleitung der Wertermittlung Viertälergebiet Heimbachtal

06. April 2016

Folie 14



## Wertermittlung nach § 29 FlurbG

### § 29 FlurbG - [Bewertung nach Verkehrswert]

(1) Die Wertermittlung für **Bauflächen und Bauland** sowie für bauliche Anlagen hat auf der Grundlage des Verkehrswertes erfolgen.

(2), (3) .....

(4) Die Ermittlung des Verkehrswertes der baulichen Anlagen soll nur dann vorgenommen werden, wenn die baulichen Anlagen einem neuen Eigentümer zugeteilt werden.

**baureifes Land, Rohbauland und Bauerwartungsland**

## Wertermittlung nach § 29 FlurbG - Bauflächen -



Vergabe der Nutzungsarten: GF, FF, ....

darüber hinaus keine systematische Ermittlung der unterschiedlichen Verkehrswerte

Verkehrswertermittlung nur im Einzelfall bei Änderung der Eigentumsverhältnisse und als Einzelregelung im Flurbereinigungsplan auf der Grundlage von Bodenrichtwerten

Festlegung im Wertermittlungsrahmen:  
jeweils nur eine Wertermittlungsklasse

## Auszug Sonderheft ArgeFlurb Wertermittlung in der Flurbereinigung



Rheinland-Pfalz

DIENSTLEISTUNGSZENTRUM  
LÄNDLICHER RAUM (DLR)  
RHEINHESSEN-NAHE-  
HUNSÜCK

### 2.242 Weinbau

Bei Rebflächen sind neben der Ertragsfähigkeit des Bodens weitere Faktoren zu beachten, die zwar bei der sonstigen landwirtschaftlichen Nutzung nur geringe Bedeutung haben, auf den Ertrag der Rebflächen aber von besonderem Einfluss sind. Der Wert der Rebflächen wird stark von der Lage beeinflusst. Hierbei sind alle Faktoren zu berücksichtigen, die Ertragsmenge und -güte sowie den Bewirtschaftungsaufwand nachhaltig beeinflussen.

## Auszug Sonderheft ArgeFlurb Wertermittlung in der Flurbereinigung



Rheinland-Pfalz

DIENSTLEISTUNGSZENTRUM  
LÄNDLICHER RAUM (DLR)  
RHEINHESSEN-NAHE-  
HUNSÜCK

### **Wertbestimmende Faktoren können sein:**

- Höhe über NN,
- Lage zur Sonne,
- Hangneigung,
- Boden nach Entstehungsart und Tiefgründigkeit,
- Bodenbearbeitungsmöglichkeit,
- Anfälligkeit gegen Krankheiten,
- Frost und Kaltlufteinfluss,
- Windeinfluss,
- Waldeinfluss,
- Horizontabschirmung.

**Soweit Boden- und Klimakartierungen oder geländeklimatologische Gutachten vorliegen, können deren Ergebnisse mit verwertet werden**

# Auszug Sonderheft ArgeFlurb Wertermittlung in der Flurbereinigung



Rheinland-Pfalz

DIENSTLEISTUNGSZENTRUM  
LÄNDLICHER RAUM (DLR)  
RHEINHESSEN-NAHE-  
HUNSRÜCK

## Bewertungsmethoden

Die Wertermittlung von Rebflächen kann nach verschiedenen Methoden vorgenommen werden:

### Bewertung nach Vergleichslagen

Die für die Bewertung der Rebflächen erforderliche Anzahl typischer Lagen (Vergleichslagen) ist zu ermitteln. Dabei werden die von den Sachverständigen als gleichwertig bezeichneten Lagen in Bodenklassen eingereiht.

# Auszug Sonderheft ArgeFlurb Wertermittlung in der Flurbereinigung



Rheinland-Pfalz

DIENSTLEISTUNGSZENTRUM  
LÄNDLICHER RAUM (DLR)  
RHEINHESSEN-NAHE-  
HUNSRÜCK

## Bewertung nach Punkten

Beim Punktsystem wird unter Berücksichtigung der Verhältnisse des jeweiligen Flurbereinigungsgebiets den einzelnen wertbestimmenden Faktoren jeweils eine bestimmte Spanne von Punkten zugeordnet. Die sich danach ergebenden Punkte werden addiert.

Wertmindernde Faktoren können auch dadurch berücksichtigt werden, dass für sie ein prozentualer Abschlag an der Summe der Punkte für die übrigen Faktoren angebracht wird.

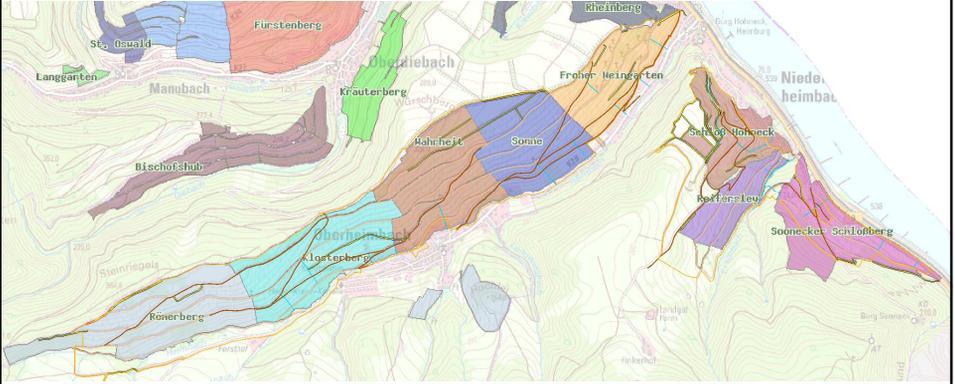
Bei Klassenbewertung ergeben sich die Bodenklassen durch gruppenweise Zusammenfassung der möglichen Punktsommen.

# Weinbaufachliche Abgrenzungen Einzellagen lt. Weinbergsrolle



Rheinland-Pfalz

DIENSTLEISTUNGSZENTRUM  
LÄNDLICHER RAUM (DLR)  
RHEINHESSEN-NAHE-  
HUNSÜCK



Einleitung der Wertermittlung Viertälergebiet Heimbachtal

06. April 2016

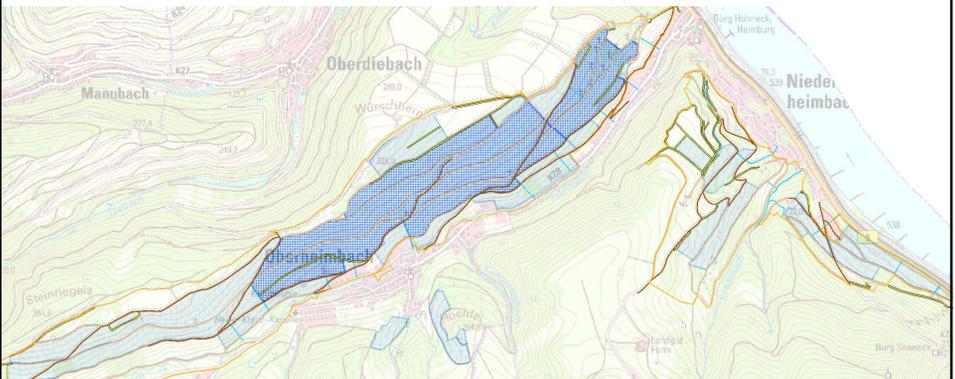
Folie 21

# weinbaufachliche Abgrenzungen Innere und äußere Abgrenzung



Rheinland-Pfalz

DIENSTLEISTUNGSZENTRUM  
LÄNDLICHER RAUM (DLR)  
RHEINHESSEN-NAHE-  
HUNSÜCK



Einleitung der Wertermittlung Viertälergebiet Heimbachtal

06. April 2016

Folie 22

# weinbaufachliche Abgrenzungen

## Abgrenzung des Rebgebietes



Rheinland-Pfalz

DIENSTLEISTUNGSZENTRUM  
LÄNDLICHER RAUM (DLR)  
RHEINHESSEN-NAHE-  
HUNSRÜCK

## Abgrenzung des Rebgebietes

Mit der Abgrenzung der weinbauwürdigen Flächen soll eine Abrundung des Weinbergsgeländes und eine Trennung zwischen langfristig zu erhaltendem Weinbergsgelände und sonstigen Rebflächen vorgenommen werden. Die Abgrenzung wird auf Vorschlag der Gemeinden von der Landwirtschaftskammer vorgenommen.

**Quelle:** Homepage LWK-RLP

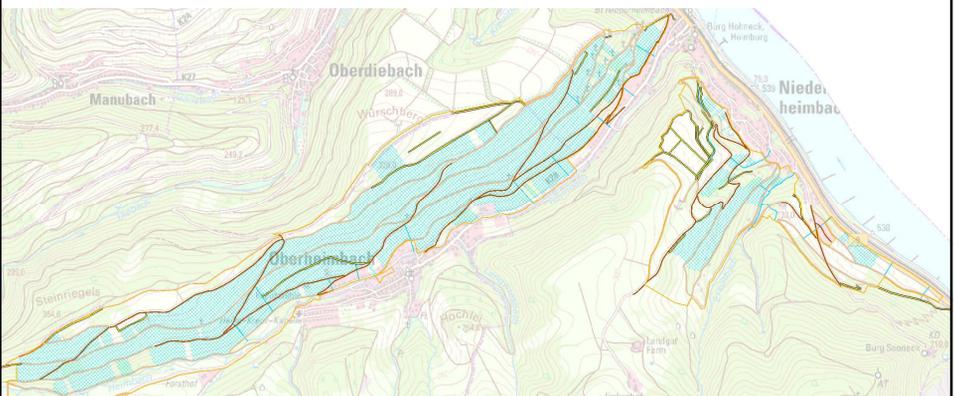
# weinbaufachliche Abgrenzungen

## Steillagenabgrenzung



Rheinland-Pfalz

DIENSTLEISTUNGSZENTRUM  
LÄNDLICHER RAUM (DLR)  
RHEINHESSEN-NAHE-  
HUNSRÜCK



# Vergabe von Nutzungsarten mit pauschalem Wertverhältnis



Rheinland-Pfalz

DIENSTLEISTUNGSZENTRUM  
LÄNDLICHER RAUM (DLR)  
RHEINHESSEN-NAHE-  
HUNSRÜCK

## Analog zu den im Liegenschaftskataster geführten Angaben zur tatsächlichen Nutzungen

Tats. Nutzung Kataster	Summe m <sup>2</sup>	Tats. Nutzung Kataster	Summe m <sup>2</sup>
Bauplatz	3990	Ackerland	111740
Einbahnige Straße	6310	Ackerland - brach	11120
Fahweg	175773	Bach	10106
Fußweg	121	Garten	18233
Gebäude- und Freifläche - Doppelhausbebauung	1284	Gartenland - brach	2502
Gebäude- und Freifläche - Einzelhausbebauung	14699	Gehölz	248427
Gebäude- und Freifläche - land- und forstwirtschaftlicher Betrieb	3882	Graben	7435
Gebäude- und Freifläche - Sport	2197	Grünanlage	640
Gebäude- und Freifläche - Wochenendhaus	10205	Grünland	189117
Gebäude- und Freifläche - Wohnen und Betrieb (Land- und Forstwirtschaft)	1194	Grünland - brach	533416
Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel u. Dienstleistungen	3812	Laubwald	155273
Gebäude- und Freifläche zu Wasserversorgungsanlagen	1100	Mischwald	3510
Historische Anlage	26	Nadelwald	4051
Landwirtschaftliche Betriebsfläche	1702	Obstbaumanlage	3631
Parkplatz	1100	Rückhaltebecken	337
Platz	934	Streuoabstacker	1210
Stillegelegtes Abbauland	593	Teich, Weiher	472
Verkehrsbegleitfläche zu Straße	2250	Unland	5910
Wochenendplatz	6817	Wasserversorgungsanlage	1565
		Weingarten	805873
		Weingarten - brach	12423

Einleitung der Wertermittlung Viertälergebiet Heimbachtal

06. April 2016

Folie 25

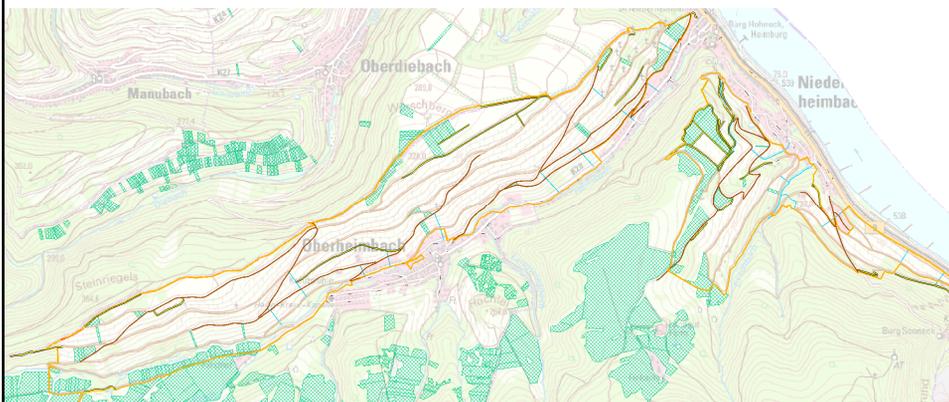
# Dauergrünland

## Hinweise aus der LBD



Rheinland-Pfalz

DIENSTLEISTUNGSZENTRUM  
LÄNDLICHER RAUM (DLR)  
RHEINHESSEN-NAHE-  
HUNSRÜCK



Einleitung der Wertermittlung Viertälergebiet Heimbachtal

06. April 2016

Folie 26



VIELEN DANK FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT

Dienstleistungszentrum für  
den Ländlichen Raum (DLR)  
Rheinhessen-Nahe-Hunsrück  
Dienstszitz Simmern