

Warum überhaupt Wertermittlung ?

Sie wird unter anderem durchgeführt, um

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

Grundsätze der Wertermittlung

Das Wertermittlungsverfahren ist in den **§§ 27-33 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 Reichsbodenschätzung durch einen Sachverständigen des Finanzamtes;
- der **Zustand** der Fläche (z.B: verwildert);
- die **Hängigkeit**;
- die **Bearbeitbarkeit** des Bodens (Berücksichtigung besonders leichter bzw. schwerer Böden);
- die **Waldrandlage**;
- **Nasstellen**;

Aus diesen wertbestimmenden Faktoren wurden insgesamt 7 Klassen für Ackerland, 1 Klasse Garten, 7 Klassen für Grünland, 1 Klasse Waldflächen, 2 Klassen für Grünland Brache, 1 Klasse Gehölz, 1 Klasse Unland und je eine Klasse Sondernutzungen, wie Freizeitfläche, Gebäude- und/oder Freifläche, Straßen, Weg, Dienstbarkeitsweg, Wasserfläche, Gewässerrandstreifen, Friedhof, Rückhaltebecken und Gebäude- und Freifläche Versorgung gebildet.

Die Wertermittlung im vorliegenden Verfahren wurde von der Landwirtschaftlichen Sachverständigen, Frau Förth vom Finanzamt Kirchheimbolanden vorgenommen.

Die Tauschwertzahlen = **Werteinheiten** (WE) für diese Klassenzugehörigkeiten ergeben sich aus der folgenden Tabelle:

Nutzungsart	Abk.	Werteinheiten der Wertermittlungsklassen je ar						
		1	2	3	4	5	6	7
Ackerland	A	30	28	25	22	18	14	10
Garten	G	30						
Grünland	GR	30	28	25	22	18	14	10
Freizeitfläche	FZF	30						
Waldfläche	H	4						
Hutung	HU	6	4					
Gehölz	GH	4						
Gebäude- und/oder Freifläche	GF	1						
Unland	U	1						
Bundesstraße	B	0						
Landesstraße	L	0						
Kreisstraße	K	0						
Straße	S	0						
Weg	WEG	0						
Dienstbarkeitsweg	DW	0						
Wasserfläche	WA	0						
Gewässerrandstreifen	GRS	1						
Friedhof	FHF	0						
Rückhaltebecken	SF	0						
Gebäude- und Freifläche Versorgung	GFVS	1						

Beispiel:

Bei einer Klassenverschiebung von 100 m² der Klasse 4 zur Klasse 3 ergibt sich ein Flächenverlust von 12 m² und somit 88 m² in der Klasse 3.

Der **Kapitalisierungsfaktor** wurde mit **3,5** festgesetzt.

Werteinheiten x Kapitalisierungsfaktor = Geldbetrag

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

So ergibt sich für 250 m² Acker in Klasse 2 der Wert von 245,00 Euro (2,50 Ar x 28 WE x 3,5 (Kapitalisierungsfaktor) = 245,00 Euro somit 0,98 Euro/m²)

Zweck des Anhörungs- und Erläuterungstermins

Zum einen

sollen Ihnen die **Wertermittlungsergebnisse** in einem Vortrag, bei dem Sie selbstverständlich Fragen stellen können, **erläutert** werden.

Zum anderen

werden Sie zu den Wertermittlungsergebnissen angehört. Anhörung bedeutet, dass Sie Einwendungen **gegen die Wertermittlung erheben** können.

Rechtsbehelfsverfahren

Sie haben zwei Möglichkeiten Einwendungen gegen die Ihnen vorgelegten Wertermittlungsergebnisse vorzubringen!

Entweder Sie tragen sich im Anhörungs- und Erläuterungstermin (06.10.2010, 09:00 Uhr) in eine Liste ein, wobei die Protokollierung später in einer Einzelverhandlungsniederschrift erfolgt, oder Sie erheben schriftlich Einwendungen beim Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR) Westpfalz.

Die schriftlichen Einwendungen sollten innerhalb einer 2-Wochen-Frist ab dem Anhörungstermin beim Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR) Westpfalz eingegangen sein, spätestens bis zur Feststellung der Wertermittlungsergebnisse.

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.

Ein Anspruch auf Landabfindung in einer bestimmten Lage gibt es nicht.

Die **Einwendungen** werden überprüft und gegebenenfalls wird die Wertermittlung geändert.

Danach erfolgt die **Feststellung der Wertermittlungsergebnisse**, die öffentlich bekanntgemacht wird.

Darin dargelegt sind auch die Änderungen der Wertermittlung aufgrund von Einwendungen.

Diese **Feststellung der Wertermittlungsergebnisse** können Sie mit dem Rechtsbehelf des Widerspruches anfechten. Wir sind verpflichtet, diesem Widerspruch abzuhelpfen, wenn er begründet ist.

Wenn dem Widerspruch nicht abgeholfen werden kann, wird er der **Spruchstelle für Flurbereinigung in Mainz** zur Entscheidung vorgelegt.

Erläuterungen zum Nachweis des alten Bestandes:

Die benutzten Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

Ordn.Nr.:	Bezeichnung der Teilnehmer mit einer Kennziffer
EKZ	Eigentümerkennziffer (letzte Zahl der Ordn.Nr.)
0	Miteigentümer (z.B. Erbengemeinschaften)
1	Alleineigentümer (männlich)
2	Alleineigentümer (weiblich)
3	Eheleute (gesetzlicher Güterstand)
4	Eheleute (zu je ½ Anteil)
5	Eheleute (mit anderen Anteilen)
6	Eheleute (mit vereinbarten Güterstand)
8	Wohnungseigentümer
9	Erbbauberechtigte

Beispiel:

Die Ordnungsnummer **217.04** bedeutet folgendes:

317.0. = Bezeichnung der Teilnehmer im Bodenordnungsverfahren mit einer Kennziffer

.....4 = Eigentümerkennziffer (so bedeutet z.B. eine 4 = Eigentümer sind Eheleute zu je ½ Anteil)



Haben Sie noch Fragen?
Dann rufen Sie uns an!

DIENTLEISTUNGSZENTRUM
LÄNDLICHER RAUM (DLR)
WESTPFALZ

Fischerstraße 12
67655 Kaiserslautern

☎ 0631-3674- Durchwahl

Zentrale	0
Gruppenleiter Willi Junk	252
Sachgebietsleiter Vermessung Norbert Baadte	251
Sachbearbeiterin Vermessung Elke Schirra	271
Sachgebietsleiter Verwaltung Birgit Dockweiler	277
Sachbearbeiterin Verwaltung Karina Baadte	279

FAX: 0631-3674255

Besuchen sie auch unsere Website unter:

www.dlr-Westpfalz.rlp.de



DIENTLEISTUNGSZENTRUM
LÄNDLICHER RAUM (DLR)
WESTPFALZ

Landentwicklung und ländliche
Bodenordnung

Vereinfachtes
Flurbereinigungsverfahren
Konken
-ProduktNr. 21053-

Informationsblatt zum
Offenlegungstermin
am 05.10.2010

sowie zum

Anhørungs- und Erläuterungstermin
über die Ergebnisse der

Wertermittlung

am 06.10.2010

im

Haus der kulinarischen Landstraße
Konken

Stand: September 2010