

Warum überhaupt Wertermittlung ?

Sie wird unter anderem durchgeführt, um

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

Regeln bzw. Grundsätze der Wertermittlung

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

Gemäß § 28 FlurbG ist der **Ertragswert** der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke **auf der Grundlage der Ergebnisse einer Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz** (sogenannte amtliche Bodenschätzung) zu ermitteln.

Es werden **keine** Verkehrswerte, sondern Tauschwerte (Boden und Lage) festgelegt.

In Abstimmung mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft wurden u.a. für die Ackerflächen, Grünland, Gartenfläche, Gehölzflächen, Gebäude- und/oder Freiflächen, sowie die Freizeitflächen Wertzahlen in den Wertermittlungsklassen 1 bis 7 festgelegt (siehe Wertermittlungsrahmen).

Die **Werteinheit** ist das Produkt der Fläche mit der Wertzahl und die Grundlage für die **wertgleiche Abfindung**.

Erklärung der Abkürzungen:

A= Acker, GR= Grünland, HU=Hutung, GH= Gehölz, U= Unland, H= Holz, FZF= Freizeit, GRW= Gebäude (Wohnen), PL= Platz, B= Bundesstraße, VKB=Verkehrsbegleitfläche, S= Straße, WA=Wasserfläche, Rad= Radweg, BFVS= E-Versorgung

GFGI= Gebäude- u. Freifläche Produktion, GFLF=Landwirtschaftliche Gebäudefläche

Abk.	Wertverhältniszahlen je Ar						
	1	2	3	4	5	6	7
A	30	28	25	22	18	14	10
GR	30	28	25	22	18	14	10
HU	6						
GH	6						
U	1						
H	8						
FZF	30						
GFW	500						
PL	1						
B	1						
VKB	1						
S	1						
WEG	1						
WA	1						
Rad	1						
BFVS	1						
GFGI	500						
GFLF	500						

Der **Bodenwert für Wald** (nur Boden ohne Auswuchs) beträgt **8 WE**.

Der Kapitalisierungsfaktor wurde mit der Zahl **2** für alle Nutzungsarten festgesetzt. Multipliziert man die Werteinheiten mit diesem Faktor, so erhält man den Geldwert je Ar.

Allgemeiner Rechenweg:

1. Fläche in m²/100 = Fläche in Ar
2. Fläche in Ar * WE der Klasse pro Ar = WE des Flurstücks
3. WE des Flurstücks x Kap. Faktor = Geldbetrag

Beispiel: Eine Ackerfläche von 1173 m² liegt in Wertermittlungsklasse 3.

1. 1173 m² / 100 = 11,73 Ar
2. 11,73 Ar x 25 WE/Ar = 293,25 WE
3. 293,25 WE x 2 = 586,50 Euro

Offenlage der Wertermittlung (07./08. 07.2026)

Nach Abschluss der Wertermittlung werden deren Ergebnisse für alle Teilnehmer des Flurbereinigungsverfahrens offen ausgelegt. Hiermit wird den Teilnehmern die Möglichkeit gegeben, sich anhand der ausliegenden Nachweise eingehend über die **Bewertung der Altflurstücke** im gesamten Verfahrensgebiet zu **informieren**. Zu den Nachweisen gehören der Wertermittlungsrahmen, die Wertermittlungskarte und etwaige Beschlüsse über Zu- und Abschlüsse.

Überprüfen sollten Sie nicht nur die Bewertung der eingebrachten Altflurstücke, sondern grundsätzlich auch die Bewertung der übrigen Grundstücke, da Sie damit rechnen müssen, **überall zugeteilt zu werden**. **Einen Anspruch auf Abfindung in einer bestimmten Lage gibt es nicht.**

Anhörungs- und Erläuterungstermin (08.07.2026.)

In diesem Termin werden Ihnen zum einen die **Wertermittlungsergebnisse** in einem Vortrag, bei dem Sie selbstverständlich Fragen stellen können, **erläutert**.

Zum anderen werden Sie zu den Wertermittlungsergebnissen **angehört**. **Anhörung bedeutet**, dass Sie **Einwendungen erheben** können und zwar nicht nur Einwendungen gegen die Wertermittlung Ihrer eigenen Flurstücke, sondern gegen die Wertermittlung jedes Flurstückes im Flurbereinigungsgebiet.

In dem Vortrag werden Ihnen Ausführungen zu folgenden Punkten gegeben:

→ Erläuterung des Wertermittlungsverfahrens

→ **Nachweis des Alten Bestandes:**

Aufbau des Nachweises

Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen

→ Erläuterung der **Wertermittlungsergebnisse**

→ **Einzelanhörungstermine**

Rechtsbehelf- und Rechtsmittelverfahren

Sie haben **2 Möglichkeiten Einwendungen** gegen die Ihnen vorgelegten Wertermittlungsergebnisse **vorzubringen**.

Entweder Sie tragen sich im Anhörungs- und Erläuterungstermin in eine Liste ein, wobei die Protokollierung später in einer Einzelverhandlungsniederschrift erfolgt, **oder** Sie erheben schriftlich Einwendungen beim

*DLR Westpfalz, Abt. Landentwicklung, Ländliche
Bodenordnung, Fischerstraße 12
in 67655 Kaiserslautern.*

Die schriftlichen Einwendungen sollen innerhalb einer **4-Wochen-Frist** ab dem **Anhörungstermin** beim **DLR Westpfalz, Abt. Landentwicklung, Ländliche Bodenordnung** eingegangen sein, also **spätestens am 07. August 2026**.

Die **Einwendungen**, die Sie in diesem Verfahrensschritt vorbringen, **haben nicht den Charakter eines Widerspruches im Sinne des allgemeinen Verwaltungsrechtes**. Diese Einwendungen sind **lediglich Anregungen oder Anträge** an das DLR Westpfalz, die **Bewertung zu überprüfen**. Dies bedeutet u.a. auch, dass Sie auf Ihre Einwendung hin **keinen Einzelbescheid** erhalten.

Ob man Ihrer Einwendung stattgegeben hat, erfahren Sie aus der **Feststellung der Wertermittlungsergebnisse**, die öffentlich bekannt gemacht werden muss.

Diese **Feststellung der Wertermittlungsergebnisse** ist ein sogenannter Verwaltungsakt, den Sie mit dem Rechtsbehelf des Widerspruches anfechten können.

Sind wir nach Prüfung der Ansicht, dass der Widerspruch unbegründet ist, so müssen wir Ihren Widerspruch an die **Spruchstelle für Flurbereinigung** abgeben.

DLR WESTPFALZ
ABT. LANDENTWICKLUNG, LÄNDLICHE
BODENORDNUNG
Fischerstraße 12
67655 Kaiserslautern

Internet: www.dlr.rlp.de
→ Direkt zu: Bodenordnungsverfahren →
Verfahrensnummer: 21130
Verfahrensname: Geiselberg

Haben Sie noch Fragen?
Dann rufen Sie uns an!

Ansprechpartner:

Abteilungsleiterin:
Barbara Meierhöfer
Tel.: 0631/3674-268
barbara.meierhoefer@dlr.rlp.de

Sachgebietsleiter Planung und Vermessung:
Markus Böhm
Tel.: 0631/3674-266
markus.boehm@dlr.rlp.de

Sachbearbeiter Vermessung:
Peter Weszkalnys
Tel.: 0631/3674-272
peter.weszkalnys@dlr.rlp.de

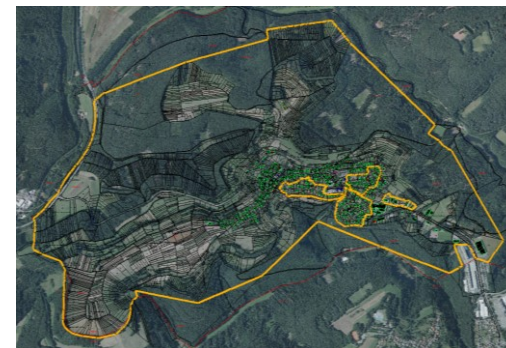
Sachgebietsleiter Verwaltung:
Jochen Kleber
Tel.: 0631/3674-300
jochen.kleber@dlr.rlp.de

Sachbearbeiterin Verwaltung:
Nicole Schäftner
Tel.: 0631/3674-278
nicole.schaeftner@dlr.rlp.de

Flurbereinigung Geiselberg Produktnummer: 21130



Informationsblatt zur Wertermittlung



Rheinland-Pfalz
DIENSTLEISTUNGSZENTRUM
LÄNDLICHER RAUM WESTPFALZ

Abteilung Landentwicklung,
ländliche Bodenordnung