

Warum überhaupt Wertermittlung ?

Sie wird unter anderem durchgeführt, um

- den Anspruch jedes Teilnehmers auf **wertgleiche Landabfindung** erfüllen zu können und
- 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 (u.a.) nach den nachfolgend aufgeführten **wertbestimmenden Faktoren**:

- der **Boden** hinsichtlich seiner **natürlichen Ertragsfähigkeit**, ermittelt auf der Grundlage des Gesetzes über die Schätzung des landw. Kulturbodens;
- der **Zustand** der Fläche (z.B: verwildert);
- die **Hängigkeit**;
- die **Bearbeitbarkeit** des Bodens (Berücksichtigung besonders leichter bzw. schwerer Böden, Steine...);
- Bewirtschaftungs Nachteile durch **Waldrandlage**;
- Bewirtschaftungs Nachteile durch **Nassstellen**; ...

Aus diesen wertbestimmenden Faktoren wurden insgesamt **7 Klassen für Ackerland**, 1 Klasse für Weingarten, 1 Klasse Mischwald, 1 Klasse Gehölz, 1 Klasse Unland und je eine Klasse Sondernutzungen, wie Lagerplatz, Einbahnige Straße, Fahrweg, Wasserversorgungsanlage und Grabenfläche gebildet.

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

Die Tauschwertzahlen = **Werteinheiten** (WE) für diese Klassenzugehörigkeiten ergeben sich aus der folgenden Tabelle. (1 ar = 100 m² ; 1 ha = 100 ar)

Nutzungsart	Abk.	Werteinheiten der Wertermittlungsklassen je ar						
		1	2	3	4	5	6	7
Ackerland	A	100	92	82	72	61	50	39
Weingarten	WG	100						
Mischwald	LNH	1						
Gehölz	GH	1						
Einbahnige Straße	S	1						
Fahrweg	Weg	1						
Unland	U	1						
Lagerplatz	BF LP	28						
Graben	WAG	1						
Wasserversorgungsanlage	BF VS	1						

Beispiel zu 1. (Wertgleiche Landabfindung)

Bei einer Klassenverschiebung von 500 m² der Acker-Klasse 4 zur Klasse 3 ergibt sich ein Flächenverlust von 61 m² und somit 439 m² in der Klasse 3.

(Fläche in ar * (WE) Acker Kl. 4 / (WE) Acker Kl. 3)

$$(5.0 * 72 / 82) = 4,39 \text{ ar}$$

Der **Kapitalisierungsfaktor** wurde vorläufig mit **2,0** festgesetzt.

(Werteinheiten x Kapitalisierungsfaktor = Geldbetrag)

Beispiel zu 2.

Damit wird z.B. der Wert zum Ausgleich unvermeidbarer Mehr- und Minderausweisungen in Geld festgelegt.

So ergibt sich für 250 m² Acker in Klasse 2 der Wert von 460,00 Euro.

$$(2,50 \text{ ar} * 92 \text{ WE} * 2,0 \text{ (Kapitalisierungsfaktor)}) = 460,00 \text{ Euro oder auch } 1,84 \text{ Euro/m}^2$$

Zweck der Termine zur Einsichtnahme am 19. + 20. + 21. 11. 2012:

Hier haben Sie die Möglichkeit

ausgiebig

die Ergebnisse der Wertermittlung (z.B. die Wertermittlungskarten) zu überprüfen und sich alle Fragen bezüglich der Wertermittlung von Bediensteten des DLR-Westpfalz beantworten zu lassen.

Es ist für den Flurbereinigungsteilnehmer notwendig, nicht nur die Richtigkeit der Wertermittlung seiner eigenen Grundstücke, sondern die Ergebnisse der Wertermittlung des gesamten Verfahrensgebietes nachzuprüfen, da jeder Teilnehmer damit rechnen muss, dass ihm Flächen in einer Lage zugeteilt werden können, in der er keinen Vorbesitz hatte.

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

Zweck des Anhörungs- und Erläuterungstermins am 22.11.2012

- In diesem Termin werden Ihnen die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung in einem Vortrag erläutert

und

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

Rechtsbehelfsverfahren

Sie haben zwei Möglichkeiten Einwendungen gegen die vorgelegten Wertermittlungsergebnisse vorzubringen!

Entweder Sie tragen sich im Anhörungs- und Erläuterungstermin (22.11.2012, 9:00 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 müssen innerhalb einer 2-Wochen-Frist ab dem Anhörungstermin beim Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR) Westpfalz
Fischerstraße 12
67655 Kaiserslautern
eingegangen sein.

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 Widerspruchs anfechten.

Wenn einem Widerspruch gegen die Feststellung der Wertermittlung nicht abgeholfen werden kann, wird er der **Spruchstelle für Flurbereinigung in Mainz** zur Entscheidung vorgelegt.



Haben Sie noch Fragen?
Dann rufen Sie uns an!

DIENSTLEISTUNGSZENTRUM
LÄNDLICHER RAUM (DLR)
WESTPFALZ

Fischerstraße 12
67655 Kaiserslautern

☎ 0631-3674- Durchwahl

Zentrale	0
Gruppenleiterin Beate Fuchs	313
Sachgebietsleiter Vermessung Rainer Eichler	302
Sachbearbeiter Vermessung Matthias Pliszka	305
Sachgebietsleiter Verwaltung Reinhard Pusch	280
Sachbearbeiter Verwaltung Horst Lahr	309

FAX: 0631-3674-255

Besuchen sie auch unsere Website unter:

www.landentwicklung.rlp.de

oder

www.dlr.rlp.de



DIENSTLEISTUNGSZENTRUM
LÄNDLICHER RAUM (DLR)
WESTPFALZ

Landentwicklung und ländliche
Bodenordnung

Vereinfachtes
Flurbereinigungsverfahren
Einselthum
Produkt Nr. 21110

Informationsblatt zum
Termin zur Einsichtnahme
über die Ergebnisse der
Wertermittlung am
19. bis 21. 11. 2012
sowie zum

Anhörungs- und Erläuterungstermin
über die Ergebnisse der
Wertermittlung
am 22. 11. 2012
im Haus der Vereine
in Einselthum

Stand: Oktober 2012