

Grundsätze der Wertermittlung

Das Wertermittlungsverfahren ist in den §§ 27-33 FlurbG und ergänzend in § 85 Nr. 4 FlurbG geregelt. Die Wertermittlung bildet die Basis für:

- den Anspruch jedes Teilnehmers auf wertgleiche Landabfindung
- die Berechnung des Geldausgleiches für unvermeidbare Mehr- und Minderausweisungen
- die Berechnung der Flurbereinigungsbeiträge

In Abstimmung mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft wurden für Ackerland, Grünland, Holzung, Hutung sowie Unland die in nachfolgender Tabelle aufgeführten **Wertzahlen** in den Klassen 1 (beste) bis 7 (schlechteste) festgelegt.

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

Nutzungsart	Abk. Klasse	Werteinheiten je Ar						
		1	2	3	4	5	6	7
Ackerland	A	12	11	10	9	8	7	6
Grünland	GR	12	11	10	9	8	7	6
Holzung	H	4	3	2	1	-	-	-
Hutung	HU	4	3	-	-	-	-	-
Gehölz	GH	4	3	-	-	-	-	-
Gebäude- und Freifläche	GF	0	-	-	-	-	-	-
GF Gewerbe u. Industrie	GF GI	0	-	-	-	-	-	-
Baufläche	BFL	0	-	-	-	-	-	-
Landesstraße	L	0	-	-	-	-	-	-
Kreisstraße	K	0	-	-	-	-	-	-
Ortsstraße	S	0	-	-	-	-	-	-
Wasserfläche	WA	0	-	-	-	-	-	-
Unland	U	1	-	-	-	-	-	-
Gehweg	GW	0	-	-	-	-	-	-

Beispiel: Ein Ackerflurstück hat eine Größe von 1,0 ha mit 70 ar in der 5. Klasse und 30 ar in der 6. Klasse. Die WE für das Flurstück berechnen sich demnach wie folgt:

$$70 \text{ ar} \times 8 \text{ WE} + 30 \text{ ar} \times 7 \text{ WE} = 770 \text{ WE}$$

Der **Kapitalisierungsfaktor** wurde nach Anhörung des TG Vorstandes mit **12 €/WE** festgesetzt. Dieser Faktor orientiert sich an den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses beim zuständigen Vermessungs- und Katasteramt und am aktuellen Grundstücksmarkt innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens.

Das bedeutet, multipliziert man die Werteinheiten mit dieser Zahl, so erhält man den Geldwert.

Für das vorangegangene Beispiel würde im Falle eines Ankaufes der Kaufpreis

$$770 \text{ WE} \times 12 \text{ €/WE} = 9.240 \text{ € betragen.}$$

Für **Waldflächen** gilt das Gleiche, wobei in der Wertermittlung nur der reine Bodenwert erfasst worden ist. Bei einem Tausch von Waldflächen wird der **Wert des Holzbestandes** durch einen **Forstsachverständigen** separat ermittelt.

Bei **Bauflächen** (GF, BFL) beträgt der Tauschwert **10 €/m²** in Jucken.

Verfahrensbearbeitung

DLR Eifel

Tel.: Zentrale: 06561- 9480-0

Verfahrensleitung: Beate Fuchs
Durchwahl: 319

Planung und Vermessung
(einschließlich Durchführung des Planwuschtermins):
Karl-Josef Ahle 345
Helmut Nober 355

Verwaltung:
Michael Ehleringer 348
Gaby Hoffmann 351



Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum
Ländlicher Raum Eifel

Informationen zum Planwuschtermin



Jucken

Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum
Eifel
Westpark 11, 54634 Bitburg

Allgemeines

Nach § 57 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sind die Teilnehmer vor der Aufstellung des Flurbereinigungsplanes über ihre Wünsche für die Abfindung zu hören. Dies geschieht im **Planwuschtermin**.

Die Abwägung aller bei der Abfindung zu berücksichtigenden Umstände kann erst nach Vorliegen sämtlicher Planwünsche erfolgen. Deshalb sind **Zusagen im Termin nicht möglich**.

Bitte beachten Sie daher folgenden Grundsatz des Planwuschtermines:

Es wird vieles besprochen aber nichts versprochen. Aus der Entgegennahme der Planwünsche kann kein Anspruch auf entsprechende Abfindung hergeleitet werden.

Sie können Ihren Planwunsch auch schriftlich abgeben. **Wir empfehlen** Ihnen jedoch, die **Wünsche persönlich im Termin** vorzutragen, da hierbei die für die Neugestaltung maßgeblichen Verhältnisse besser geklärt werden können.

Sie können sich im Termin auch **von einem** Bevollmächtigten vertreten lassen. Vollmachtsvordrucke können beim Ortsbürgermeister in Empfang genommen bzw. beim DLR Eifel angefordert werden. Die **Unterschrift** des Vollmachtgebers **muss** von einer dienstsiegel führenden Stelle (z.B. Ortsbürgermeister) **beglaubigt werden** und ist gebührenfrei. Dies gilt übrigens auch, wenn ein Ehepartner den anderen vertritt.

Für die Bearbeitung der Abfindungswünsche ist es erforderlich, dass die persönlichen und flurstücksbezogenen Daten stimmen.

Mit der Ladung zum Anhörungs- und Erläuterungstermin über die Ergebnisse der Wertermittlung hat jeder Teilnehmer einen Auszug aus dem **Nachweis des Alten Bestandes** erhalten, in dem seine im Verfahren liegenden Flurstücke verzeichnet sind. Diesen Auszug sollten Sie **auf Richtigkeit und Vollständigkeit prüfen** und uns eventuelle Änderungen mitteilen.

Bringen Sie den Auszug bitte zu allen Verhandlungen mit.

In der rechten Ecke des **Nachweises des Alten Bestandes** ist die **Ordnungsnummer (Ord.-Nr.)** aufgeführt, unter der Sie in unseren Akten geführt werden. Diese Ord.-Nr. sollten Sie in allen an uns adressierten Schreiben neben dem Namen des Bodenordnungsverfahrens angeben.

Hinweise zu den Planwünschen

Ein Teilnehmer kann mit seiner Zustimmung statt in Land ganz oder tlw. in Geld abgefunden werden. **Ein Rechtsanspruch auf Abfindung in Geld besteht jedoch nicht.**

Gemeinschaftliches Eigentum an Grundstücken kann geteilt werden, wenn:

- es dem Zweck der Flurbereinigung dient
- im Grundbuch die Miteigentumsanteile eingetragen sind und
- alle Eigentümer zustimmen

Gehören mehrere Ord.-Nrn. (z.B. Ehefrau, Ehemann, Eheleute) zusammen, so kann man **die Abfindung in einer Wirtschaftseinheit** mit einer noch stärkeren Zusammenlegung des Grundbesitzes **beantragen**. Dies bedeutet, dass die Abfindung dieser Ord.-Nrn. zusammen und nicht jede Einzelne für sich den Anforderungen an eine wertgleiche Landabfindung genügen muss.

Bewirtschaftet ein Teilnehmer (TN) **Pachtland**, so **sollte er dies im Planwunsch angeben**, damit es bei der Abfindungsgestaltung berücksichtigt werden kann. **Pachtverhältnisse werden** durch die Flurbereinigung **nicht aufgehoben**. Bei **langfristigen Pachtverhältnissen** kann der Verpächter auch darauf hinweisen, nach Möglichkeit im Anschluss an die anderen Bewirtschaftungsflächen seines Pächters abgefunden zu werden. Pächter und Verpächter können den Planwunsch aber auch gemeinsam wahrnehmen oder der Verpächter kann den Pächter bevollmächtigen. Bei der **Abgabe der Planwünsche** sollten Sie **zunächst** die Grundstücke benennen, von denen Sie glauben, sie unbedingt wieder erhalten zu müssen (sogenannte **bedingte Grundstücke**). Hierbei sind besondere Gründe anzugeben, die eine derartige Abfindung rechtfertigen, **da niemand Anspruch auf Abfindung in einer bestimmten Lage hat, auch nicht in der Lage der Altflurstücke**. Die übrigen Planwünsche gliedern Sie bitte nach den verschiedenen Nutzungsarten. Werden von Ihnen konkrete realisierbare Planwünsche und auch Alternativen hierzu vortragen, erleichtert dies die Gestaltung der Abfindungen erheblich.

Eine geplante Änderung eines Betriebes wie:

- Aussiedlung oder größere bauliche Maßnahme,
- Umstellung auf umweltschonende / ökologische Wirtschaftsweise o. ä.

muss spätestens im Planwuschtermin vortragen werden. Ein nachträgliches Vorbringen braucht nicht berücksichtigt zu werden.

Informationen zur einzelbetrieblichen Förderung erhalten Sie beim DLR Eifel.

An einem Bodenordnungsverfahren sind viele Teilnehmer beteiligt, deren Interessen es abzuwägen gilt. Deshalb bedenken Sie bitte:

- **Konkrete und realistische Planwünsche erleichtern die Gestaltung der Abfindung und**
- **tragen so wesentlich zu einem nachhaltigen Erfolg der Bodenordnung bei.**

Grundsätze der Landabfindung

Jeder Teilnehmer ist für seine Grundstücke nach Abzug des Anteils für die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen **mit Land von gleichem Wert** abzufinden. (§ 44 FlurbG)

Das bedeutet u.a., dass die Landabfindung eines Teilnehmers nach:

- Nutzungsart (Acker, Grünland; Wald usw.)
- Beschaffenheit (Bodengüte, Hängigkeit usw.) und
- Entfernung vom Wirtschaftshof bzw. von der Ortslage

seinen alten Grundstücken entsprechen soll, soweit es mit einer **großzügigen Zusammenlegung nach neuzeitlichen betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten vereinbar ist**.

Die Landabfindungen sollen in möglichst großen Grundstücken ausgewiesen werden, soweit es mit der Wertgleichheit der Abfindung aller Teilnehmer vereinbar ist. Mit einer **größtmöglichen Arrondierung** des Grundbesitzes sind erhebliche Arbeitszeit- und Kosteneinsparungen in der Landwirtschaft möglich.