

Flurbereinigungsverfahren

- Detzem „In der Löff“ -



Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum
Ländlicher Raum Mosel

Infoveranstaltung zur Wertermittlung

22. Juli 2021

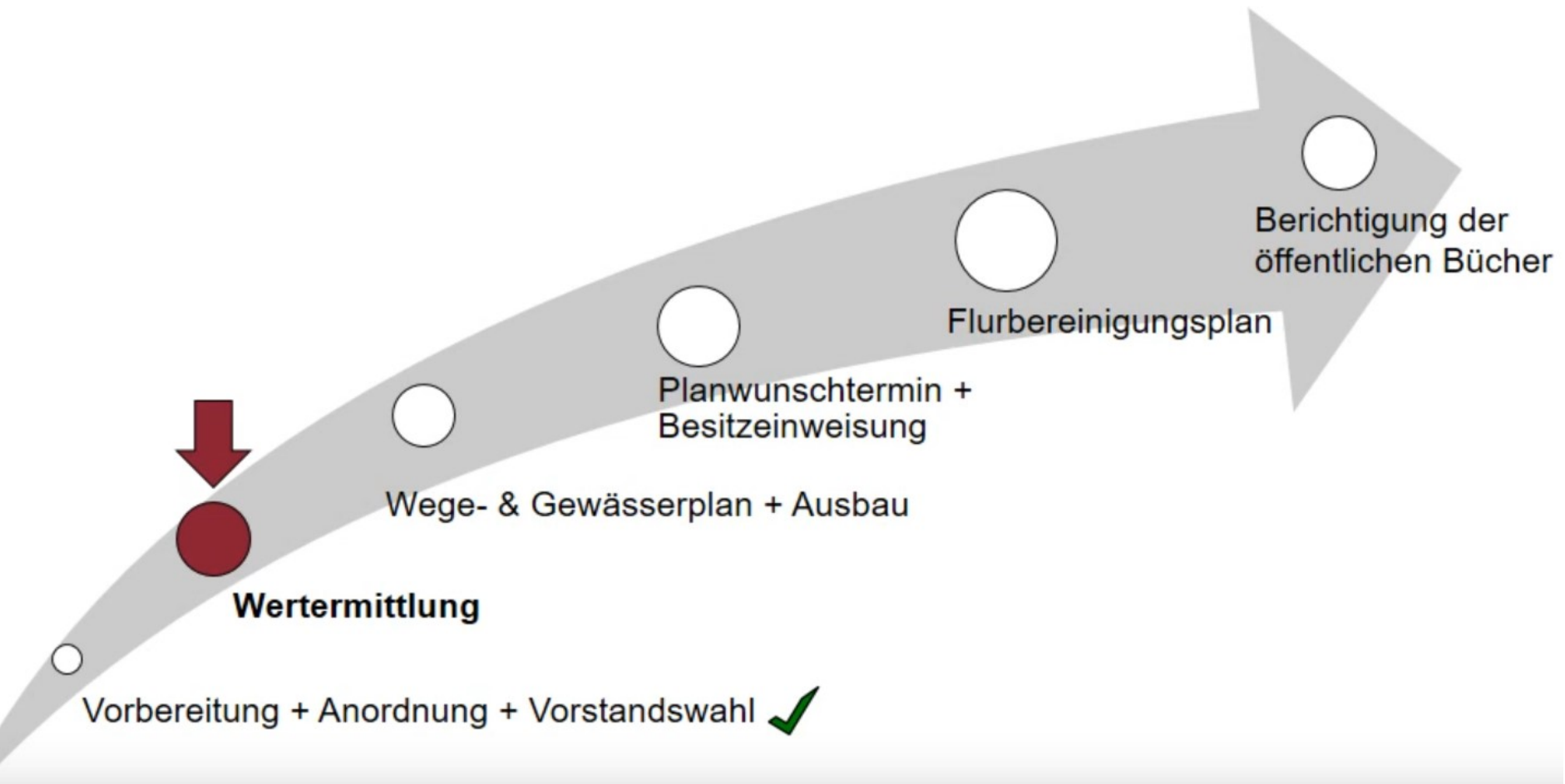


Ablauf des Termins

- Bedeutung der Wertermittlung
- Grundlagen der Wertermittlung
- Aufstellen des Wertermittlungsrahmens
 - Einführung von Klassen & Zuordnung der Werte
 - Kapitalisierung
- Rechtsbehelfsverfahren
- Die nächsten Schritte

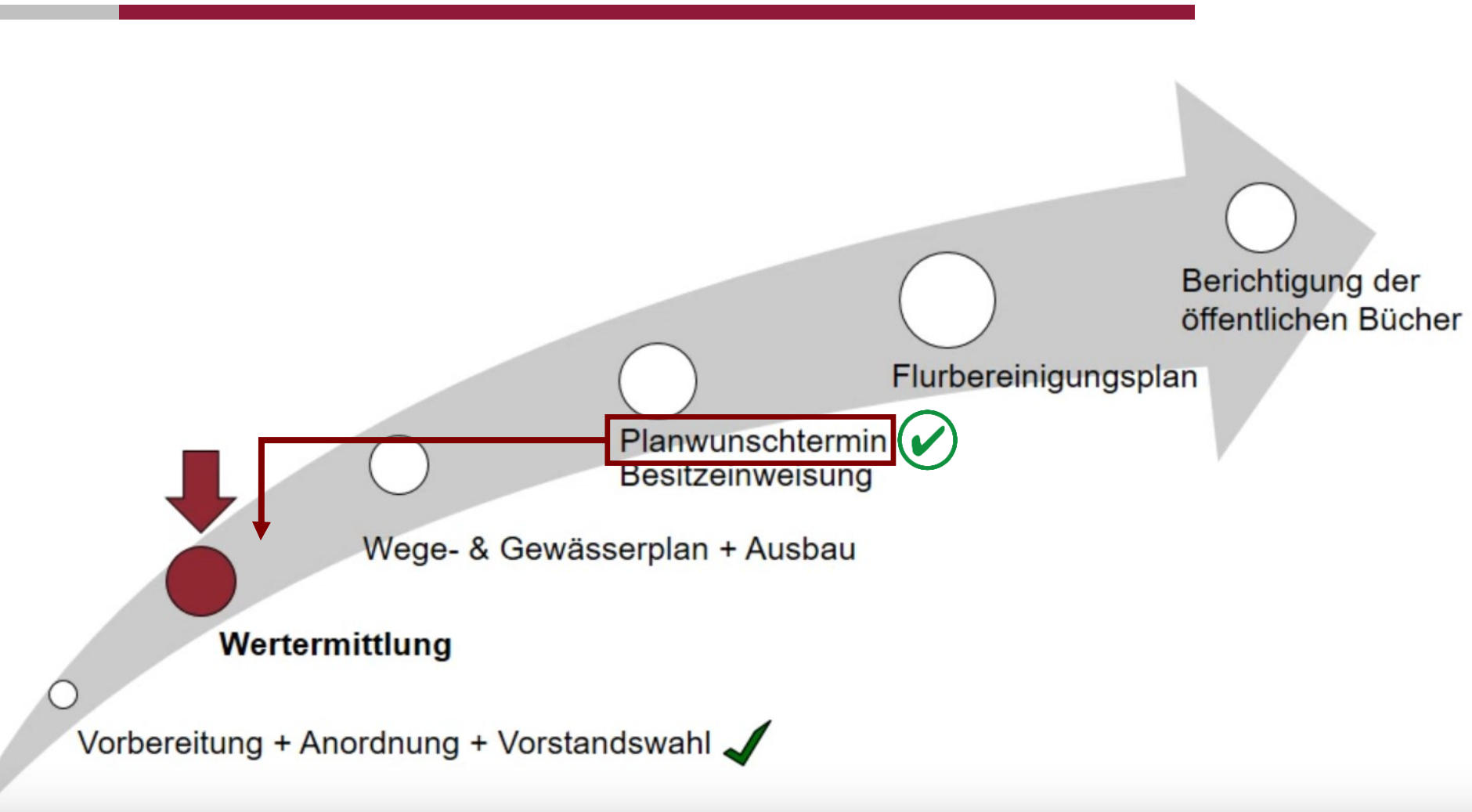


Aktueller Stand des Verfahrens





Aktueller Stand des Verfahrens





Ablauf des Termins

- Bedeutung der Wertermittlung
- Grundlagen der Wertermittlung
- Aufstellen des Wertermittlungsrahmens
 - Einführung von Klassen & Zuordnung der Werte
 - Kapitalisierung
- Rechtsbehelfsverfahren
- Die nächsten Schritte



Bedeutung der Wertermittlung



Warum eine Wertermittlung?



Bedeutung der Wertermittlung

Die Wertermittlung als Grundlage für:

- die Sicherung der **Wertgleichheit von Einlage und Abfindung** der Teilnehmer (§ 44 FlurbG)



Bedeutung der Wertermittlung

Die Wertermittlung als Grundlage für:

- die Sicherung der **Wertgleichheit von Einlage und Abfindung** der Teilnehmer (§ 44 FlurbG)
- den **Maßstab für** die Bemessung der **Teilnehmerbeiträge** (§ 19 FlurbG) (Hinweis: abweichende Regelung möglich)



Bedeutung der Wertermittlung

Die Wertermittlung als Grundlage für:

- die Sicherung der **Wertgleichheit von Einlage und Abfindung** der Teilnehmer (§ 44 FlurbG)
- den **Maßstab für** die Bemessung der **Teilnehmerbeiträge** (§ 19 FlurbG) (Hinweis: abweichende Regelung möglich)
- die **Festsetzung von Geldausgleichen** für Mehr- oder Minderausweisungen von Land (§ 44 Abs. 3 FlurbG)



Bedeutung der Wertermittlung

Die Wertermittlung als Grundlage für:

- die Sicherung der **Wertgleichheit von Einlage und Abfindung** der Teilnehmer (§ 44 FlurbG)
- den **Maßstab für** die Bemessung der **Teilnehmerbeiträge** (§ 19 FlurbG) (Hinweis: abweichende Regelung möglich)
- die **Festsetzung von Geldausgleichen** für Mehr- oder Minderausweisungen von Land (§ 44 Abs. 3 FlurbG)
- die **Bemessung von Geldabfindungen** bei Verzicht auf Landabfindungen (§ 52 FlurbG)



Bedeutung der Wertermittlung

Die Wertermittlung als Grundlage für:

- die Sicherung der **Wertgleichheit von Einlage und Abfindung** der Teilnehmer (§ 44 FlurbG)
- den **Maßstab für** die Bemessung der **Teilnehmerbeiträge** (§ 19 FlurbG) (Hinweis: abweichende Regelung möglich)
- die **Festsetzung von Geldausgleichen** für Mehr- oder Minderausweisungen von Land (§ 44 Abs. 3 FlurbG)
- die **Bemessung von Geldabfindungen** bei Verzicht auf Landabfindungen (§ 52 FlurbG)
- die Ermittlung der **Landabzüge** bzw. **Landbeiträge** (§ 47 FlurbG)



Bedeutung der Wertermittlung

Die Wertermittlung als Grundlage für:

- die Sicherung der **Wertgleichheit von Einlage und Abfindung** der Teilnehmer (§ 44 FlurbG)
- den **Maßstab für** die Bemessung der **Teilnehmerbeiträge** (§ 19 FlurbG) (Hinweis: abweichende Regelung möglich)
- die **Festsetzung von Geldausgleichen** für Mehr- oder Minderausweisungen von Land (§ 44 Abs. 3 FlurbG)
- die **Bemessung von Geldabfindungen** bei Verzicht auf Landabfindungen (§ 52 FlurbG)
- die Ermittlung der **Landabzüge** bzw. **Landbeiträge** (§ 47 FlurbG)
- die Wahrung der Rechte Dritter (z. B. Rechte der Hypothekengläubiger)



Ablauf des Termins

- Bedeutung der Wertermittlung
- Grundlagen der Wertermittlung
- Aufstellen des Wertermittlungsrahmens
 - Einführung von Klassen & Zuordnung der Werte
 - Kapitalisierung
- Rechtsbehelfsverfahren
- Die nächsten Schritte



Grundlagen der Wertermittlung

Rechtsgrundsätze: §§ 27 – 33 FlurbG





Grundlagen der Wertermittlung

Rechtsgrundsätze: §§ 27 – 33 FlurbG

1. Der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers wird im Verhältnis aller Grundstücke bestimmt (**Tauschwert**)

→ absolute Wertverhältnisse ❌

→ relative Wertverhältnisse ✅



Grundlagen der Wertermittlung

Rechtsgrundsätze: §§ 27 – 33 FlurbG

1. Der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers wird im Verhältnis aller Grundstücke bestimmt (**Tauschwert**)

→ absolute Wertverhältnisse ❌

→ relative Wertverhältnisse ✅



2. Der Wert landwirtschaftlicher Grundstücke wird nach dem landwirtschaftlichen Nutzen ermittelt, den jeder Besitzer bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielen kann (**Ertragswert**)



Grundlagen der Wertermittlung

Rechtsgrundsätze: §§ 27 – 33 FlurbG


3. Die Entfernung vom Wirtschaftshof oder der Ortslage ist nicht im Wert auszudrücken, sondern später bei der Abfindung gesondert zu berücksichtigen.



Grundlagen der Wertermittlung

Rechtsgrundsätze: §§ 27 – 33 FlurbG

3. Die Entfernung vom Wirtschaftshof oder der Ortslage ist nicht im Wert auszudrücken, sondern später bei der Abfindung gesondert zu berücksichtigen.



**Elemente der wertgleichen
Abfindung (z. B. Entfernung
vom Wirtschaftshof, Ortsnähe,
Rutschgebiet, Bodenschätze)
werden gesondert berücksichtigt**



Grundlagen der Wertermittlung

Rechtsgrundsätze: §§ 27 – 33 FlurbG

3. Die Entfernung vom Wirtschaftshof oder der Ortslage ist nicht im Wert auszudrücken, sondern später bei der Abfindung gesondert zu berücksichtigen.





Grundlagen der Wertermittlung

Rechtsgrundsätze: §§ 27 – 33 FlurbG

3. Die Entfernung vom Wirtschaftshof oder der Ortslage ist nicht im Wert auszudrücken, sondern später bei der Abfindung gesondert zu berücksichtigen.
4. Der Wert ist durch die natürliche Beschaffenheit sowie tatsächliche und rechtliche Verhältnisse festgelegt.





Grundlagen der Wertermittlung

Rechtsgrundsätze: §§ 27 – 33 FlurbG

3. Die Entfernung vom Wirtschaftshof oder der Ortslage ist nicht im Wert auszudrücken, sondern später bei der Abfindung gesondert zu berücksichtigen.
4. Der Wert ist durch die natürliche Beschaffenheit sowie tatsächliche und rechtliche Verhältnisse festgelegt.
5. Bauflächen, Bauland und bauliche Anlagen sind auf der Grundlage des Verkehrswertes zu bewerten.





Wertbestimmende Faktoren, WG

- Boden (Fruchtbarkeit, Tiefgründigkeit, Bearbeitbarkeit)
- Besonnung
- Höhenlage über NN, Klima, Frostgefährdung (Kleinklima, Kaltluftgefahr und Windoffenheit)
- Erschwerte Bearbeitbarkeit z. B. durch Hanglage (Seitenhängigkeit, Seitenquergefälle) oder Mauern
- Wasserversorgung, Wasserhaltekapazität, ausgesprochene Trockenstandorte
- Steingehalt (prozentual)
- Steingehalt (Basalt, Granit, Schiefer)
- Besonderheiten (Nassstellen, Chlorosegefahr, Waldnähe)
- Rebsorteneignung
- Kontamination der Böden



Ablauf des Termins

- Bedeutung der Wertermittlung
- Grundlagen der Wertermittlung
- Aufstellen des Wertermittlungsrahmens
 - Einführung von Klassen & Zuordnung der Werte
 - Kapitalisierung
- Rechtsbehelfsverfahren
- Die nächsten Schritte



Aufstellen des Wertermittlungsrahmens

Einführung von Klasse... u. Zuordnung von Werten



Was müsste man mir geben,
damit ich tausche?



Aufstellen des Wertermittlungsrahmens

Einführung von Klassen

= Aufstellung vom Wertermittlungsrahmen

									VII

Welche Nutzungsarten gibt es?

- Weingarten – Direktzug
- Weingarten – Seilzug
- Gehölz
- Grünland



Aufstellen des Wertermittlungsrahmens

Einführung von Klassen

= Aufstellung vom Wertermittlungsrahmen

	Klasse						
	I	II	III	IV	V	VI	VII
WGD							
WGS							
GR							
GRÜ							
GH							
U							



Aufstellen des Wertermittlungsrahmens

Einführung von Klassen

= Aufstellung vom Wertermittlungsrahmen

	Klasse						
	I	II	III	IV	V	VI	VII
WGD							
WGS							
GR							

Wie viele Klassen brauche ich zur Differenzierung in einer Nutzungsart?





Aufstellen des Wertermittlungsrahmens

Einführung von Klassen

= Aufstellung vom Wertermittlungsrahmen

	Klasse						
	I	II	III	IV	V	VI	VII
WGD							
WGS							
GR							
GRÜ							
GH							
U							



Aufstellen des Wertermittlungsrahmens

Einführung von Klassen... u. Zuordnung von Werten

Jeder Klasse müssen Werteinheiten (WE) zugeordnet werden.
Diese geben das Verhältnis zwischen dem Ertragswert / Nutzen
der einzelnen Klassen wieder.

= Tauschverhältnis



Aufstellen des Wertermittlungsrahmens

Einführung von Klassen... u. Zuordnung von Werten

	Klasse						
	I	II	III	IV	V	VI	VII
WGD	100	90	80	70	60	35	30
WGS	75	65	55	45	35	25	15
GR	15						
GRÜ	15						
GH	10						
U	1						



Aufstellen des Wertermittlungsrahmens

Kapitalisierung:

Der Kapitalisierungsfaktor gibt den monetären Wert einer Werteinheit (WE) in Euro (€) an.

→ Werteinheit [WE] * Kapitalisierungsfaktor = monetärer Wert [€]





Ablauf des Termins

- Bedeutung der Wertermittlung
- Grundlagen der Wertermittlung
- Aufstellen des Wertermittlungsrahmens
 - Einführung von Klassen & Zuordnung der Werte
 - Kapitalisierung
- Rechtsbehelfsverfahren
- Die nächsten Schritte



Rechtsbehelfsverfahren

- Anhörungstermin über die Ergebnisse der Wertermittlung
→ 18.02.2021 





Rechtsbehelfsverfahren

- Anhörungstermin über die Ergebnisse der Wertermittlung
→ 18.02.2021 
- Einwendungen (Anträge, Anregungen)





Rechtsbehelfsverfahren

- Anhörungstermin über die Ergebnisse der Wertermittlung
→ 18.02.2021 
- Einwendungen (Anträge, Anregungen)
→ bis zum 31.03.2021 



Rechtsbehelfsverfahren

- Anhörungstermin über die Ergebnisse der Wertermittlung
→ 18.02.2021 ✓
- Einwendungen (Anträge, Anregungen)
→ bis zum 31.03.2021 ✓

Wichtig: Einwendungen sind keine Widersprüche im formellen Sinn!



Rechtsbehelfsverfahren

- Anhörungstermin über die Ergebnisse der Wertermittlung
→ 18.02.2021 ✓
- Einwendungen (Anträge, Anregungen)
→ bis zum 31.03.2021 ✓
- Überprüfung durch Amt und Sachverständigen und Behebung begründeter Einwendungen



Rechtsbehelfsverfahren

- Anhörungstermin über die Ergebnisse der Wertermittlung
→ 18.02.2021 ✓
- Einwendungen (Anträge, Anregungen)
→ bis zum 31.03.2021 ✓
- Überprüfung durch Amt und Sachverständigen und Behebung begründeter Einwendungen
- Feststellung (durch öffentliche Bekanntmachung)



Rechtsbehelfsverfahren

- Anhörungstermin über die Ergebnisse der Wertermittlung
→ 18.02.2021 ✓
- Einwendungen (Anträge, Anregungen)
→ bis zum 31.03.2021 ✓
- Überprüfung durch Amt und Sachverständigen und Behebung begründeter Einwendungen
- Feststellung (durch öffentliche Bekanntmachung)
- Widerspruch kann erhoben werden (formeller Rechtsbehelf)
 - a) begründete Widersprüche sind vom DLR Mosel abzuhefen
 - b) Widerspruch kann nach Auffassung des DLR Mosel nicht abgeholfen werden
 - kann nicht abgeholfen werden
 - weiterer Rechtsweg



Rechtsbehelfsverfahren

- Anhörungstermin über die Ergebnisse der Wertermittlung
→ 18.02.2021 ✓
- Einwendungen (Anträge, Anregungen)
→ bis zum 31.03.2021 ✓
- Überprüfung durch Amt und Sachverständigen und Behebung begründeter Einwendungen
- Feststellung (durch öffentliche Bekanntmachung)
- Widerspruch kann erhoben werden (formeller Rechtsbehelf)
- Abgabe an die Spruchstelle für Flurbereinigung (Widerspruchsbehörde)
- Entscheidung der Spruchstelle
- Klage beim OVG (Oberverwaltungsgericht)
- Urteil des OVG



Ablauf des Termins

- Bedeutung der Wertermittlung
- Grundlagen der Wertermittlung
- Aufstellen des Wertermittlungsrahmens
 - Einführung von Klassen & Zuordnung der Werte
 - Kapitalisierung
- Rechtsbehelfsverfahren
- Die nächsten Schritte

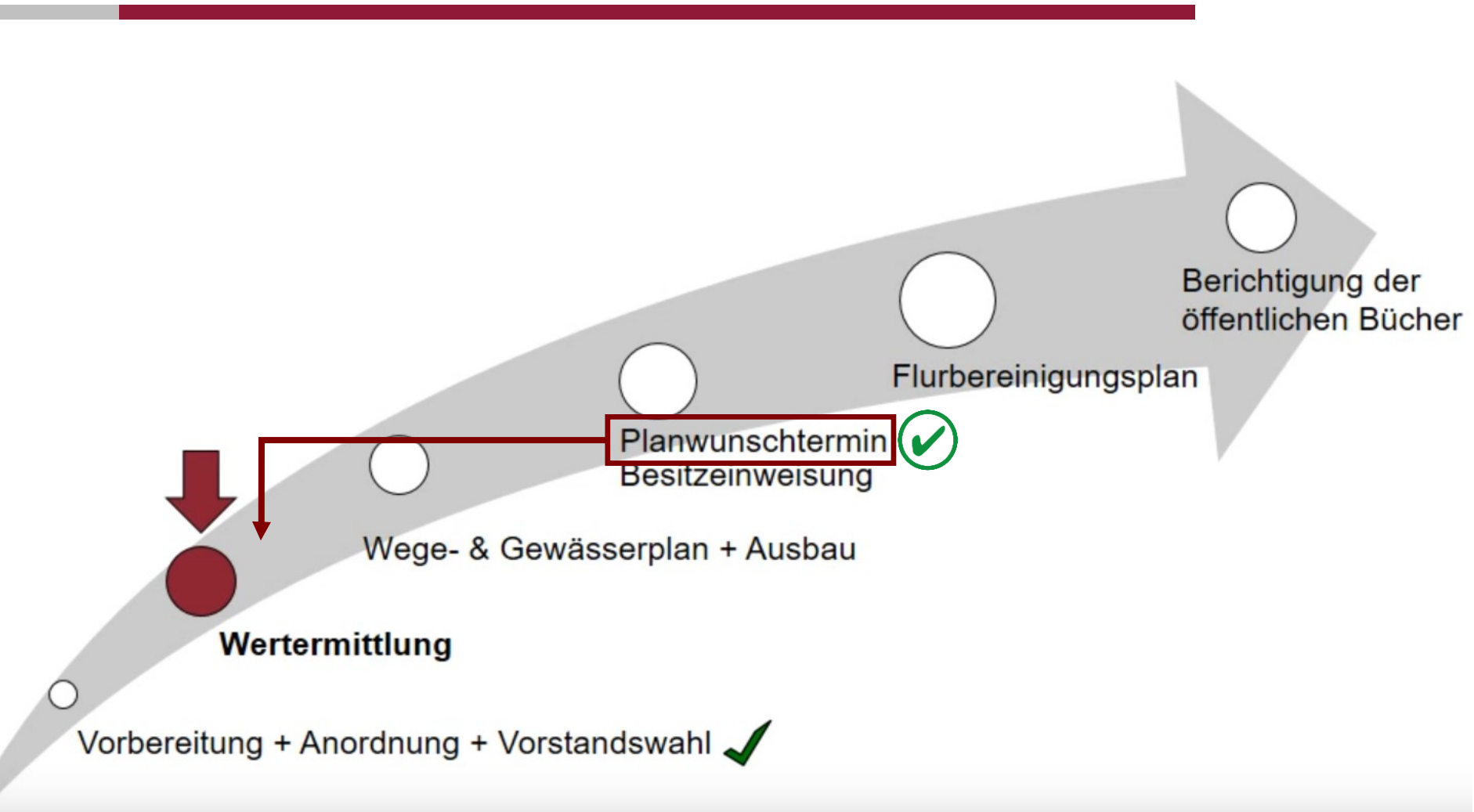


Die nächsten Schritte...

- Überprüfung der Einwendungen durch Amt und Sachverständige
- Feststellung (durch öffentliche Bekanntmachung)
- Einlegen von Rechtsmitteln ist möglich
- Aufstellung des Wege- und Gewässerplanes mit landespflegerischem Begleitplan (nach § 41 FlurbG)
 - Gemeinsam mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft



Die nächsten Schritte...



Flurbereinigungsverfahren

- Detzem „In der Löff“ -



Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum
Ländlicher Raum Mosel

Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit

Ansprechpartner:

Bernhard Theis	(0651) 9776 - 267
Heike Graul	- 219
Alexandra Candels	- 238
Martin Bitdinger	- 226