

Regeln bzw. Grundsätze der Wertermittlung

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

In Abstimmung mit dem Vorstand der Teilnehmergemeinschaft wurden u.a. für die Gebäude- und Freiflächen, Freizeitflächen, Ackerflächen, Grünland, Wald- und Gehölzflächen Wertzahlen in den Wertermittlungsklassen 1 bis 7 festgelegt.

Diese Wertzahlen (= **Werteinheiten** / WE) können der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Abk.	Werteinheiten (WE) je Ar in den Wertermittlungsklassen							
		1	2	3	4	5	6	7	
Ackerland	A	100	92	84	76	68	58	46	
Grünland	GR	100	92	84	76	68	58	46	
Waldfläche	H	30	(ohne Aufwuchs)						
Gehölz	GH	15							
Hutung	HU	23							
Unland	U	1							
Gebäude- und / oder Freifläche	GF	200							
Garten	GRÜ	100							
Freizeitfläche	FZF	100							
Straße	S	1							
Fahrweg	Weg	1							
Wasserfläche	WA	1							
Landwirtschaftlich. Betriebsfläche	LW BF	100							
Sportplatz	SPO	1							
Dienstbarkeitsweg	DW	1							
Friedhof	FHF	1							
Landespflege	LPF	1							
Gebäude- u. Frei- fläche für öffentli- che Zwecke	GFÖ	1							
Gebäude- u. Frei- fläche zu Versor- gungsanlagen	GF VS	1							
Rückhaltebecken	SF	1							
Parkplatz	PL	1							
Wasserversor- gungsanlage	BFVS	1							
Zugezogen ohne Neuvermessung	ZON	1							
Lagerplatz	BFLP	1							
Bauplatz	GFU	200							
Gebäude- u. Frei- fläche - Handwerk	GFGI	200							
Gehweg an Straße	S	1							
Bildstock	HIST	1							

Der **Kapitalisierungsfaktor** wurde mit **0,6** festgesetzt. Multipliziert man die Werteinheiten mit dieser Zahl, so erhält man den Geldwert je Ar.

Beispiel: Eine Ackerfläche liegt in der Wertermittlungsklasse 3, hat also 84 Werteinheiten je Ar. Multipliziert man diese Zahl mit dem Kapitalisierungsfaktor 0,6 so erhält man den Geldwert 50,40 € je Ar. Durch 100 dividiert ergibt dies einen Wert von 0,50 € pro Quadratmeter.

Der **Kapitalisierungsfaktor** für **GF, GFU und GFGI** wurde mit **10** festgesetzt.

Warum überhaupt Wertermittlung?

Sie wird durchgeführt, um

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

Weitere Fragen zum
Flurbereinigungsverfahren beantwortet Ihnen
Ihr

**DIENSTLEISTUNGSZENTRUM
LÄNDLICHER RAUM
WESTPFALZ**

Fischerstraße 12
67655 Kaiserslautern
☎ 0631 / 3674 -

	Durchwahl
Zentrale	0
Gruppenleiter Willi Junk	252
Planung und Vermessung	
Sachgebietsleiter Rolf Hoffmann	312
Sachbearbeiterin Nicole Weis	314
Verwaltung	
Sachgebietsleiter Jochen Kleber	300
Sachbearbeiterin Edith Groel	295

Fax: 0631 / 3674 - 255

E-Mail: dlr-westpfalz@dlr.rlp.de

Internet: www.landentwicklung.rlp.de
www.dlr.rlp.de



**DIENSTLEISTUNGSZENTRUM
LÄNDLICHER RAUM
WESTPFALZ**

Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren Kottweiler-Schwanden

Produkt-Nr. 21702

Informationen

zum
Planwunschtermin

und zum
**Anhörungs- und
Erläuterungstermin
über die Ergebnisse
der Wertermittlung**

Stand: Dezember 2016

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 ALLES BESPROCHEN UND NICHTS VERSPROCHEN!

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 in dem Termin auch **von einem Bevollmächtigten vertreten lassen**. Hierzu ist eine **beglaubigte Vollmacht erforderlich** (dies gilt übrigens auch, wenn ein Ehepartner den anderen vertritt).

Für die Bearbeitung der Abfindungswünsche ist es erforderlich, dass die persönlichen und flurstücksbezogenen Angaben 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. Ihren Auszug sollten Sie **auf Richtigkeit und Vollständigkeit überprüfen** und uns eventuelle Änderungen mitteilen. **Bringen Sie diesen Auszug bitte zu allen Verhandlungen mit**.

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

Erläuterungen zu den Planwünschen

Ein Teilnehmer kann mit seiner Zustimmung statt in Land ganz oder teilweise 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 Ordnungsnummern (z.B. Ehefrau, Ehemann, Eheleute) zusammen, so kann man die **Abfindung in einer Wirtschaftseinheit zusammenfassen**. Dies bedeutet, dass die Abfindung dieser Ordnungsnummern zusammen und nicht jede Einzelne für sich den Anforderungen an eine wertgleiche Landabfindung genügen muss.

Bewirtschaftet ein Teilnehmer **Pachtland**, so **sollte er dies im Planwuschtermin angeben**, damit es bei der Abfindungsgestaltung berücksichtigt werden kann. Zu beachten ist, dass durch die Bodenordnung die Pachtverhältnisse nicht aufgehoben werden. Bei langfristig verpachtetem Land ist es zweckmäßig, dass

- Pächter und Verpächter den Planwunsch zusammen wahrnehmen oder
- der Verpächter den Pächter bevollmächtigt.

Bei der **Abgabe der Planwünsche** sollten Sie **zunächst** die Grundstücke benennen, von denen Sie glauben, sie unbedingt wieder erhalten zu müssen (so genannte **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 Nutzungsarten.

Eine geplante Änderung eines Betriebes wie

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

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

Sie sollten alle Eigen- und Besonderheiten des eingebrachten Grundeigentums mitteilen.

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

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

Dies sollten Sie bei Ihren Überlegungen zu Ihren Abfindungswünschen bedenken. Sie ersparen sich so Enttäuschungen und Ärger.

Grundsätze der Landabfindung

Jeder Teilnehmer ist für seine Grundstücke nach Abzug des Anteiles für die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen **mit Land von gleichem Wert** abzufinden.

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

- Nutzungsart (Acker, Grünland, Gehölz 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 neuzzeitlichen betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten vereinbar ist**.

Die Landabfindungen müssen in möglichst großen Grundstücken ausgewiesen werden.