

# 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 m<sup>2</sup> ; 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 m<sup>2</sup> der Acker-Klasse 4 zur Klasse 3 ergibt sich ein Flächenverlust von 61 m<sup>2</sup> und somit 439 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Widerspruches 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](http://www.landentwicklung.rlp.de)

oder

[www.dlr.rlp.de](http://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