

Teilnehmergemeinschaft Fronhof



Ländliche Entwicklung in Bayern

Dorf und Flur nachhaltig stärken

**Durchführung der Wertermittlung
in Verfahren nach dem FlurbG**



Ich möchte Sie heute informieren über...

- Der Wert eines Grundstückes
- Erfordernis einer Wertermittlung in der Flurbereinigung
- Zuständigkeit bei der Durchführung der Wertermittlung
- Die Bodenschätzung der Finanzverwaltung – Ein Vergleich
- Die Mustergrundaufstellung
- Zu- und Abschläge vom Bodenwert
- Bewertung von Sonderflächen
- Wertermittlung der einzelnen Grundstücke
- Die Berechnung des Wertes eines Grundstücks
- Die Bekanntmachung der Wertermittlungsergebnisse



Ich möchte Sie heute informieren über...

- **Der Wert eines Grundstückes**
- Erfordernis einer Wertermittlung in der Flurbereinigung
- Zuständigkeit bei der Durchführung der Wertermittlung
- Die Bodenschätzung der Finanzverwaltung – Ein Vergleich
- Die Mustergrundaufstellung
- Zu- und Abschläge vom Bodenwert
- Bewertung von Sonderflächen
- Wertermittlung der einzelnen Grundstücke
- Die Berechnung des Wertes eines Grundstücks
- Die Bekanntmachung der Wertermittlungsergebnisse



Was macht den Wert eines Grundstücks aus?

- Größe laut Kataster
- Natürliche Beschaffenheit
- Tatsächliche und rechtliche Verhältnisse, die für
 - den Ertrag,
 - die Benutzung und
 - die Verwertung wesentlich sind.
- Maßgeblich ist der (objektive) Wert, den ein Grundstück
 - bei gemeinüblicher Bewirtschaftung
 - jedermann
 - nachhaltig gewähren kann.

§ 28 FlurbG → „nach Nutzen [...] bei gemeinüblicher ordnungsgemäßen Bewirtschaftung,, zu bewerten



Ich möchte Sie heute informieren über...

- Der Wert eines Grundstückes
- Erfordernis einer Wertermittlung in der Flurbereinigung
- Zuständigkeit bei der Durchführung der Wertermittlung
- Die Bodenschätzung der Finanzverwaltung – Ein Vergleich
- Die Mustergrundaufstellung
- Zu- und Abschläge vom Bodenwert
- Bewertung von Sonderflächen
- Wertermittlung der einzelnen Grundstücke
- Die Berechnung des Wertes eines Grundstücks
- Die Bekanntmachung der Wertermittlungsergebnisse



Warum Wertermittlung bei einer Flurneuordnung?

Die Erfordernis zur Durchführung einer Wertermittlung ist im Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) verankert.

➤ § 27 FlurbG

Um die Teilnehmer mit Land von gleichem Wert abfinden zu können, ist der **Wert der alten Grundstücke** zu ermitteln.

➤ § 44 FlurbG

Jeder Teilnehmer ist für seine Grundstücke mit **Land von gleichem Wert** abzufinden.

Anspruch auf wertgleiche Abfindung



Zweck der Wertermittlung

Die Ergebnisse der Wertermittlung werden benötigt für ...

- die Berechnung der wertgleichen Landabfindung (§ 44 Abs. 1 FlurbG)
- die Festlegung der von den Teilnehmern aufzubringenden Flurbereinigungskosten (§ 19 FlurbG)
- die Festsetzung von Geldabfindungen oder Geldausgleichen für Mehr- oder Minderzuteilungen (§ 44 Abs. 4 FlurbG)
- die Ermittlung des Landabzuges (§§ 47 und 88 Nr. 4 FlurbG)
- die Wahrung von Rechten Dritter (z.B. Grundschuld, Hypothek, Nießbrauch, ...)
- Landverzichtserklärungen (gegen Geld) nach § 52 FlurbG.



Ich möchte Sie heute informieren über...

- Der Wert eines Grundstückes
- Erfordernis einer Wertermittlung in der Flurbereinigung
- **Zuständigkeit bei der Durchführung der Wertermittlung**
- Die Bodenschätzung der Finanzverwaltung – Ein Vergleich
- Die Mustergrundaufstellung
- Zu- und Abschläge vom Bodenwert
- Bewertung von Sonderflächen
- Wertermittlung der einzelnen Grundstücke
- Die Berechnung des Wertes eines Grundstücks
- Die Bekanntmachung der Wertermittlungsergebnisse



Zuständigkeit

Verstärkter Vorstand der Teilnehmergeinschaft

Vorstand

6 Vorstandsmitglieder

**landwirtschaftliche
Sachverständige**

- ausgewählt aus der Sachverständigenliste
- werden vom ALE bestellt
- mind. 2, jedoch höchstens 4 Sachverständige (Art. 8 AGFlurbG)

Stimmberechtigt sind somit: **6** Vorstandsmitglieder + **3** Sachverständige



Ich möchte Sie heute informieren über...

- Der Wert eines Grundstückes
- Erfordernis einer Wertermittlung in der Flurbereinigung
- Zuständigkeit bei der Durchführung der Wertermittlung
- **Die Bodenschätzung der Finanzverwaltung – Ein Vergleich**
- Die Mustergrundaufstellung
- Zu- und Abschläge vom Bodenwert
- Bewertung von Sonderflächen
- Wertermittlung der einzelnen Grundstücke
- Die Berechnung des Wertes eines Grundstücks
- Die Bekanntmachung der Wertermittlungsergebnisse



Bodenschätzung der Finanzverwaltung

Hauptzweck der Bodenschätzung der Finanzverwaltung war und ist es, durch die Festlegung absoluter Werte für die Ertragsfähigkeit des Bodens (= Bodenzahl) eine Grundlage zu schaffen für

- eine gerechte Verteilung der Steuern
- eine planvolle Gestaltung der Bodennutzung
- das Beleihungswesen



Die Ergebnisse der Bodenschätzung sind aber **nicht** unmittelbar für den wertgleichen Tausch im Verfahren der Ländlichen Entwicklung zu verwenden, weil ...

- die in den Wertzahlen zum Ausdruck gebrachte Ertragsfähigkeit des Bodens aktuellen wirtschaftlichen und technischen Entwicklungen sowie örtlich verschiedenen Auffassungen unterliegt.
- sich die Wertverhältnisse zwischen leichten, mittleren und schweren Böden geändert haben.
- sich das Verhältnis im Wert zwischen Ackerland und Grünland verändert hat.
- sich im Laufe der Zeit die Wasserverhältnisse im Boden geändert haben können (z. B. durch Dränung).
- die Bodenschätzung einen anderen Ansatz hat.

Der Boden ist nach heutigen Gesichtspunkten neu zu bewerten.



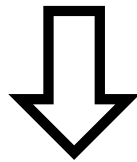
Ich möchte Sie heute informieren über...

- Der Wert eines Grundstückes
- Erfordernis einer Wertermittlung in der Flurbereinigung
- Zuständigkeit bei der Durchführung der Wertermittlung
- Die Bodenschätzung der Finanzverwaltung – Ein Vergleich
- **Die Mustergrundaufstellung**
- Zu- und Abschläge vom Bodenwert
- Bewertung von Sonderflächen
- Wertermittlung der einzelnen Grundstücke
- Die Berechnung des Wertes eines Grundstücks
- Die Bekanntmachung der Wertermittlungsergebnisse

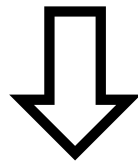


Ablauf der Wertermittlung

Aufstellung der Mustergründe und des Wertermittlungsrahmens



Aufstellung von Grundsätzen für Zu- und Abschläge



Wertermittlung/Feldschätzung der einzelnen Grundstücke



Mustergrundaufstellung

Vergleich aller im Verfahrensgebiet vorkommenden Bodenarten untereinander hinsichtlich ihrer natürlichen **Ertragsfähigkeit**, also nach ...

- Aufbau und Ausbildung des Bodenprofils,
- Aufbau von Krume, Unterboden und Untergrund
- Korngrößenzusammensetzung,
- Humusgehalt,
- Durchlüftung und Bearbeitung des Bodens
- Wasserverhältnisse



und **Festlegung der Tauschverhältnisse** dieser Böden untereinander.

Bewertung der Mustergründe

Als Grundlage für die Auswahl der Mustergründe werden die verschiedenen im Verfahrensgebiet vorkommenden Bodenarten der Reichsbodenschätzung herangezogen.

Ackerschätzungsrahmen

- 9 Bodenarten
- 7 Zustandsstufen
- 4 Entstehungsgruppen (D, Al, Lö, V)

Bodenarten Ackerland

S	Sand
SI	anlehmiger Sand
IS	lehmiger Sand
SL	stark lehmiger Sand
sL	sandiger Lehm
L	Lehm
LT	schwerer Lehm
T	Ton
Mo	Moor

L 4 V 63/58

Grünlandschätzungsrahmen

- 5 Bodenarten
- 3 Zustandsstufen
- 3 Klimastufen
- 5 Feuchtigkeitsgrade

Bodenarten Grünland

S	Sand
IS	lehmiger Sand
L	Lehm
T	Ton
Mo	Moor

IS II b 2 46/44

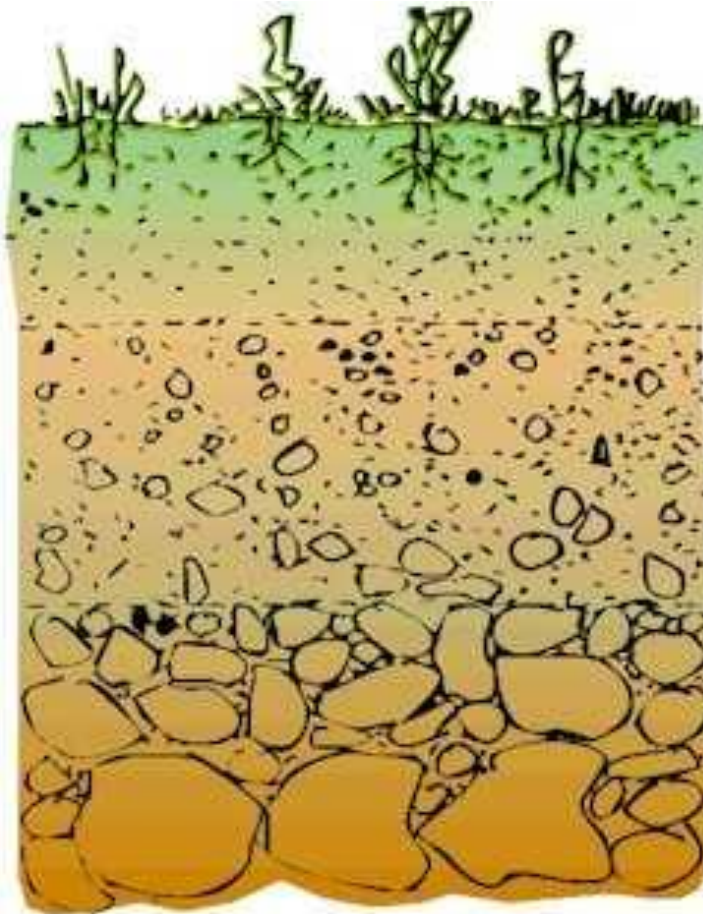


Typisches Bodenprofil

A – Horizont

B – Horizont

C – Horizont



Oberboden (Krume)

Oberste, mit Humus angereicherte, meist dunkel gefärbte Schicht

- Wurzelschicht für Pflanzen
- Lebensraum für Mikroorganismen

Unterboden (Verwitterungsschicht)

Unter der Krume liegende, meist durch Eisenverbindungen braun gefärbte, noch durchwurzelte Schicht

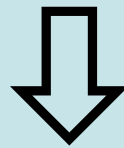
Untergrund

Mineralisches oder organisches Ausgangsmaterial, Gestein aus dem der Boden entstanden ist

Bewertung der Mustergründe

Das Tauschverhältnis wird durch einen „gedachten“ Tausch festgelegt:

Wieviel Fläche mehr oder weniger ist erforderlich, um (ertrags-) wertgleich von einem Mustergrund auf einen anderen Mustergrund zu tauschen?



Wertermittlungsrahmen

Umrechnungstabelle für Flächenänderungen

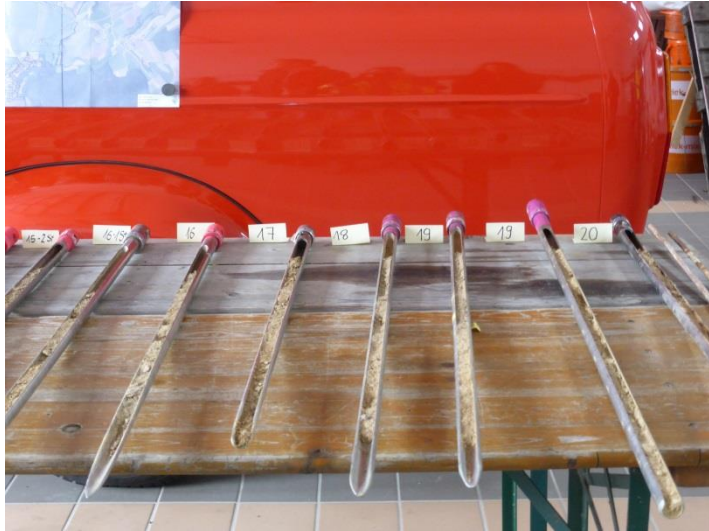
	auf																			
von	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
6	1,00	0,86	0,75	0,67	0,60	0,55	0,50	0,46	0,43	0,40	0,38	0,35	0,33	0,32	0,30	0,29	0,27	0,26	0,25	0,24
7	1,17	1,00	0,88	0,78	0,70	0,64	0,58	0,54	0,50	0,47	0,44	0,41	0,39	0,37	0,35	0,33	0,32	0,30	0,29	0,28
8	1,33	1,14	1,00	0,89	0,80	0,73	0,67	0,62	0,57	0,53	0,50	0,47	0,44	0,42	0,40	0,38	0,36	0,35	0,33	0,32
9	1,50	1,29	1,13	1,00	0,90	0,82	0,75	0,69	0,64	0,60	0,56	0,53	0,50	0,47	0,45	0,43	0,41	0,39	0,38	0,36
10	1,67	1,43	1,25	1,11	1,00	0,91	0,83	0,77	0,71	0,67	0,63	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48	0,45	0,43	0,42	0,40
11	1,83	1,57	1,38	1,22	1,10	1,00	0,92	0,85	0,79	0,73	0,69	0,65	0,61	0,58	0,55	0,52	0,50	0,48	0,46	0,44
12	2,00	1,71	1,50	1,33	1,20	1,09	1,00	0,92	0,86	0,80	0,75	0,71	0,67	0,63	0,60	0,57	0,55	0,52	0,50	0,48
13	2,17	1,86	1,63	1,44	1,30	1,18	1,08	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,72	0,68	0,65	0,62	0,59	0,57	0,54	0,52
14	2,33	2,00	1,75	1,56	1,40	1,27	1,17	1,08	1,00	0,93	0,88	0,82	0,78	0,74	0,70	0,67	0,64	0,61	0,58	0,56
15	2,50	2,14	1,88	1,67	1,50	1,36	1,25	1,15	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,71	0,68	0,65	0,63	0,60
16	2,67	2,29	2,00	1,78	1,60	1,45	1,33	1,23	1,14	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76	0,73	0,70	0,67	0,64
17	2,83	2,43	2,13	1,89	1,70	1,55	1,42	1,31	1,21	1,13	1,06	1,00	0,94	0,89	0,85	0,81	0,77	0,74	0,71	0,68
18	3,00	2,57	2,25	2,00	1,80	1,64	1,50	1,38	1,29	1,20	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,78	0,75	0,72
19	3,17	2,71	2,38	2,11	1,90	1,73	1,58	1,46	1,36	1,27	1,19	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,83	0,79	0,76
20	3,33	2,86	2,50	2,22	2,00	1,82	1,67	1,54	1,43	1,33	1,25	1,18	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80
21	3,50	3,00	2,63	2,33	2,10	1,91	1,75	1,62	1,50	1,40	1,31	1,24	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,88	0,84
22	3,67	3,14	2,75	2,44	2,20	2,00	1,83	1,69	1,57	1,47	1,38	1,29	1,22	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88
23	3,83	3,29	2,88	2,56	2,30	2,09	1,92	1,77	1,64	1,53	1,44	1,35	1,28	1,21	1,15	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92
24	4,00	3,43	3,00	2,67	2,40	2,18	2,00	1,85	1,71	1,60	1,50	1,41	1,33	1,26	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96
25	4,17	3,57	3,13	2,78	2,50	2,27	2,08	1,92	1,79	1,67	1,56	1,47	1,39	1,32	1,25	1,19	1,14	1,09	1,04	1,00

Statt zuvor 1 ha, nunmehr 1,5 ha Fläche!

Bewertung der Mustergründe

- Die Wertzahlen für ackerfähiges Grünland sind an die Wertzahlen für das Ackerland anzugleichen, um einen gegenseitigen Austausch im Rahmen der Neuverteilung zu ermöglichen. Die Wertzahlen für Dauergrünland sind in ein angemessenes Verhältnis zu den Wertzahlen für das Ackerland zu setzen.
- Die Wertzahlen werden ohne Berücksichtigung zur Entfernung des Wirtschaftshofes festgelegt. Die Entfernung wird, soweit es sich mit einer großzügigen Zusammenlegung vereinbaren lässt, bei der Erstellung des Neuverteilungsplans berücksichtigt.





Ich möchte Sie heute informieren über...

- Der Wert eines Grundstückes
- Erfordernis einer Wertermittlung in der Flurbereinigung
- Zuständigkeit bei der Durchführung der Wertermittlung
- Die Bodenschätzung der Finanzverwaltung – Ein Vergleich
- Die Mustergrundaufstellung
- **Zu- und Abschläge vom Bodenwert**
- Bewertung von Sonderflächen
- Wertermittlung der einzelnen Grundstücke
- Die Berechnung des Wertes eines Grundstücks
- Die Bekanntmachung der Wertermittlungsergebnisse



Wertbeeinflussende Faktoren

Wichtig

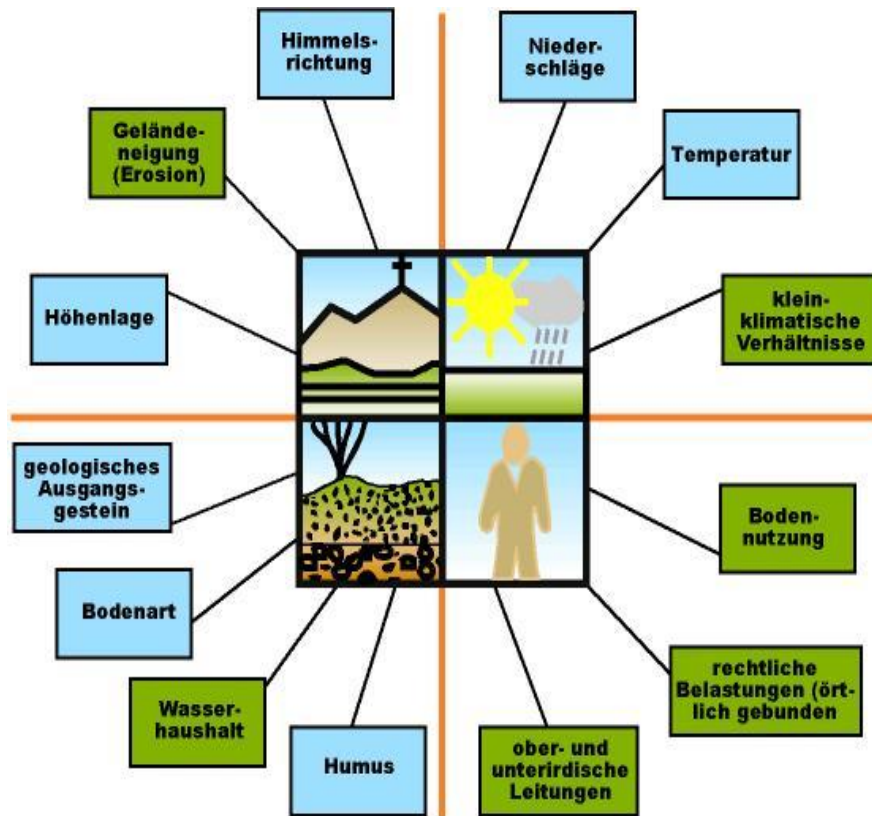
Persönliche Wertvorstellungen spielen keine Rolle !

Maßgebend

Objektiver Wert, d. h. der Wert, den ein Grundstück für jedermann hat, der es ortsüblich nutzt.

Wertbeeinflussende Faktoren

Wert landwirtschaftlicher Grundstücke wird beeinflusst von:



... und auch von:
Erzeugerpreisen,
Prämiensystemen,
Umweltauflagen,
GV / ha LF,

Zu- und Abschläge zum Bodenwert

Hang- und Geländeabschlag [...H]

Mit zunehmender Hangneigung und ungünstiger Form des Geländes wird ...

Neigung in %	Abschlag in Wertzahlen (WZ)
weniger als 8	0
8 bis 10	1
11 bis 13	2
14 bis 16	3
17 bis 20	4
ab 21	5

- die Bewirtschaftung erschwert,
- der Arbeitsaufwand, die Ernteverluste und die Abschwemmung erhöht und damit
- der Nutzen (=Reinertrag) vermindert.

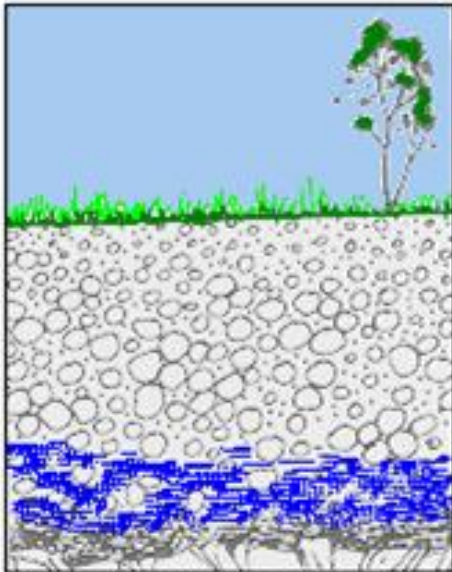
Der Einfluss von Hangneigung und Geländeform auf den Wert landwirtschaftlicher Grundstücke wird durch **prozentuale Abschläge vom Bodenwert** berücksichtigt.



Zu- und Abschläge zum Bodenwert

Nass- und Feuchtstellen [...N]

Stellen mit stauender Nässe beeinträchtigen wesentlich ...



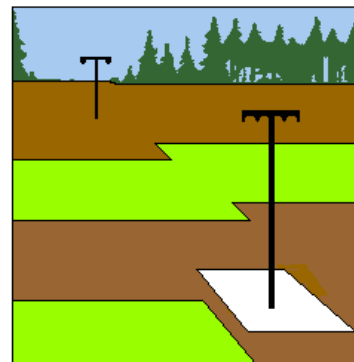
- die Nutzung,
- Verzögerung bei der Aussaat,
- die Bewirtschaftung und somit
- den Nutzen (=Reinertrag).

Nass- und Feuchtstellen werden je nach Stärke bzw. der Häufigkeit der Vernässung mit **Abschlägen in ihren Wertzahlen (oft bis zu 2 WZ)** berücksichtigt.

Zu- und Abschläge zum Bodenwert

Masten

Flächen, auf denen oder an deren Rand Masten aufgestellt sind, unterliegen einer eingeschränkten Nutzbarkeit und damit einer Wertminderung.



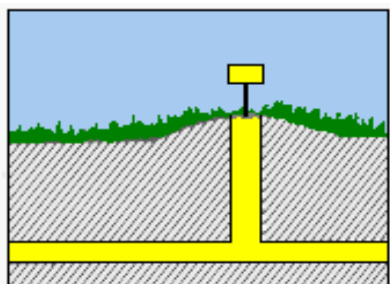
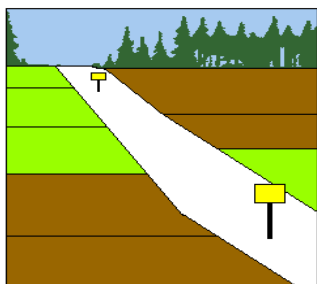
Diese Wertminderung wird durch einen **Abschlag vom Bodenwert** im Bereich einer Fläche von der Breite des Mastes am Boden und gegebenenfalls der zusätzlichen Behinderungsfläche berücksichtigt

In der Wertermittlungskarte wird die abgewertete Fläche als **eigene Klassenfläche** ausgewiesen.

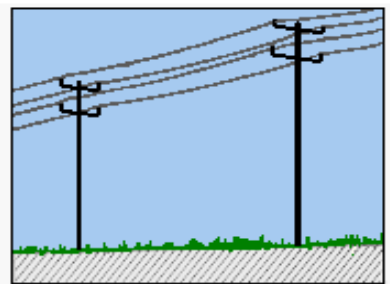
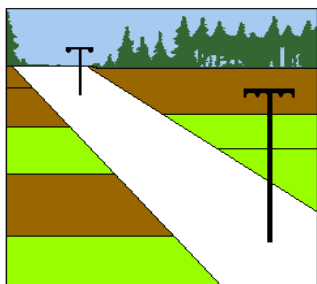
Zu- und Abschläge zum Bodenwert

Überspannungen, unterirdische Leitungen [...L]

Flächen, die über oder unter einer Leitung liegen, deren Trasse durch eine Dienstbarkeit gesichert ist, unterliegen einer eingeschränkten Nutzbarkeit und damit einer Wertminderung. Gleiches gilt für Kontrollschächte.



Diese Wertminderung wird durch einen **Abschlag vom Bodenwert im Bereich der Trasse bzw. des Schutzstreifens** (nach Festlegung durch den Leitungsinhaber) berücksichtigt.

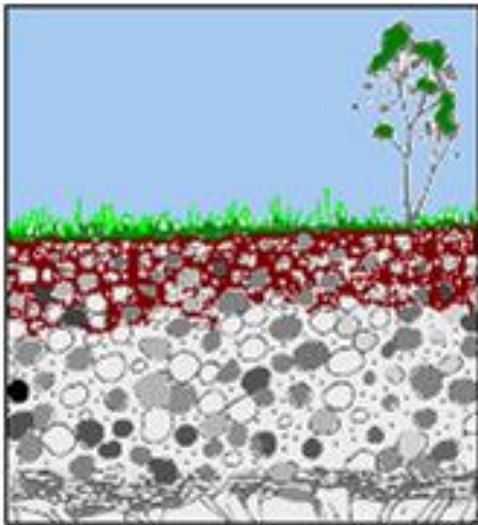


Schutzstreifen [m²] = Überspannungslänge x Trassenbreite

Zu- und Abschläge zum Bodenwert

Steine und Felsen [...S]

Stellen mit Steinen und / oder Felsen beeinträchtigen wesentlich ...



- die Nutzung,
- den Verschleiß der Maschinen,
- die Bewirtschaftung und damit
- den Nutzen (=Reinertrag)

Steine und Felsen werden je nach Beeinträchtigungsgrad mit **Abschlägen zu bis zu 3 Wertzahlen** berücksichtigt.

Zu- und Abschläge zum Bodenwert

Dauernde oder schwer behebbare Schäden

Grundstücke mit starker Verunkrautung (z.B. Ackerschachtelhalm) oder Schädlingsbefall werden, sofern die Belastung von dauernden und nur schwer behebbaren Schaden ist, mit Wertabschlägen versehen oder nach § 51 FlurbG abgeholfen.

Nicht entscheidend sind dagegen Pflegezustand, Bearbeitungstiefe, Nährstoffgehalt und vorübergehende Verunkrautung des Bodens (VGH BW 3.4.1968). Denn dies kann jeder Bearbeiter verbessern. Bei heutiger Maschinenausstattung gilt das auch für Verbuschung.

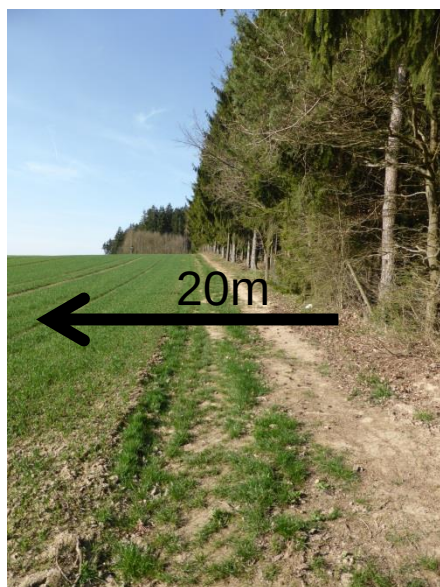
Klärschlammausbringungen, sofern die Grenzwerte, gefordert durch die *Klärschlammverordnung – AbfKlärV*, eingehalten werden, finden ebenfalls keine Berücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung.



Zu- und Abschläge zum Bodenwert

Waldrandlage [...W]

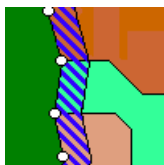
Der Nutzen (=Reinertrag) einer am Waldrand gelegenen Fläche wird vermindert durch



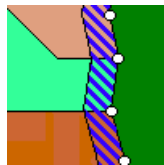
- Waldschatten,
- Wurzelschaden,
- Laubbefall und
- Kleinklima.

Die Auswirkungen der Waldrandlage auf den Wert landwirtschaftlicher Grundstücke werden durch einen **verschieden hohen prozentualen Abschlag** vom Bodenwert **auf einem 20 m breiten Streifen, je nach Lage des Waldes**, berücksichtigt. Hecken können auch mit Abschlägen versehen werden.

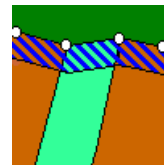
Westen
30 %



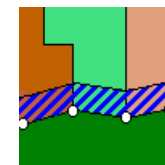
Osten
30 %



Norden
10 %



Süden
50 %



Zu- und Abschläge zum Bodenwert

Berücksichtigung von Drainagen - Rechtsprechung

- Es besteht eine enge Beziehung zwischen Bodenbeschaffenheit und dem natürlichen Wasserhaushalt .
- Etwaige ungünstige Wasserverhältnisse werden unmittelbar im Bodenwert oder durch entsprechende Abschläge berücksichtigt.
- Sind ursprüngliche Mängel im Bodenwasserhaushalt durch Dränung behoben, bleibt kein Raum für eine Wertminderung oder einen Abschlag.
- Andererseits ist aber auch ein Zuschlag für eine durchgeführte Dränung nicht angebracht, weil der durch die Dränung erhöhte Ertragswert unmittelbar in der Bewertung seinen Niederschlag findet .
- Drainagen stellen somit keinen selbstständigen Vermögenswert dar.

Quelle: VGH Bayern, Urteil vom 20.04.2004



Ich möchte Sie heute informieren über...

- Der Wert eines Grundstückes
- Erfordernis einer Wertermittlung in der Flurbereinigung
- Zuständigkeit bei der Durchführung der Wertermittlung
- Die Bodenschätzung der Finanzverwaltung – Ein Vergleich
- Die Mustergrundaufstellung
- Zu- und Abschläge vom Bodenwert
- **Bewertung von Sonderflächen**
- Wertermittlung der einzelnen Grundstücke
- Die Berechnung des Wertes eines Grundstücks
- Die Bekanntmachung der Wertermittlungsergebnisse



Bewertung von Sonderflächen

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB - Bauflächen)

Der Verkehrswert wird durch den **Preis** bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und **tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks** oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung **ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse** zu erzielen wäre.

Wesentliche Bestandteile eines Grundstückes (z.B. Feldscheune, Obstbäume, etc.) oder besondere Rechte (z.B. Schürfrechte) werden ggf. gesondert ermittelt.



Waldgrundstücke

Der Wert von Waldgrundstücken setzt sich zusammen aus dem Wert des Waldbodens und des aufstehenden Holzbestandes.

Für den Wert eines Waldes sind entscheidend ...

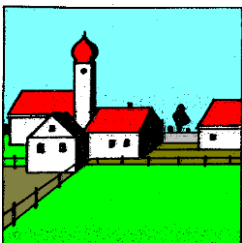
- die natürlichen Gegebenheiten (wie z. B. Bodengüte, Klima),
- die wirtschaftlichen Gegebenheiten des Standortes (z. B. Erschließung).

Der Wert für den Waldboden und den Holzbestand wird durch einen anerkannten Forstsachverständigen ermittelt. Diese Vorgehensweise wird in der Regel nur bei Waldflurbereinigungen angewandt.

In allen anderen Verfahrensarten gehen Waldgrundstücke oder Teilflächen davon nur selten auf andere Teilnehmer über. Deshalb wird auf eine Ermittlung des Bodenwertes **verzichtet** und für alle Waldflächen im Verfahrensgebiet ein einheitlicher Wert **[5 WZ]** angesetzt. Der Holzbestand wird - sofern veranlasst - wie bei der Waldflurbereinigung durch einen Sachverständigen ermittelt.

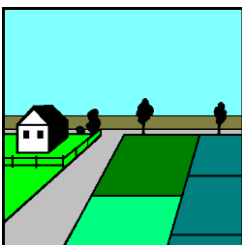


Orts- und Baulagen



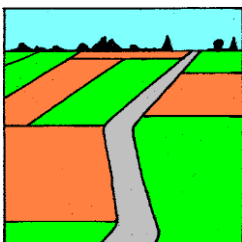
Ortslagen:

- Grundstücke im Ortsbereich mit baulicher Nutzung (Innenbereich)
- Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile (Baulücken)



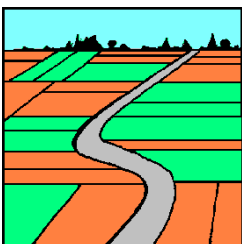
Baureifes Land:

- Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften (BauGB) baulich nutzbar sind (d. h. Erschließung gesichert, nach Lage, Form und Größe zur Bebauung geeignet).



Rohbauland:

- Flächen, die nach BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt (z. B. durch einen Bebauungsplan), aber aufgrund der Lage, Form, Größe oder Erschließung noch nicht bebaut werden können.



Bauerwartungsland:

- Flächen, die in absehbarer Zeit eine bauliche Nutzung erwarten lassen (z. B. nach Flächennutzungsplan).

Bewertung von Sonderflächen

Weiher, Teich, Altwasser

Der Wert von Wasserflächen hängt in erster Linie von



- der Größe,
- der Lage,
- dem Zustand,
- der Nutzung und
- dem Ertrag ab.

Sofern für Wasserflächen keine Bewertung durch externe Sachverständige vorgenommen wird, erfolgt die Einstufung innerhalb des Wertrahmens für landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Regel: Eine fischereiwirtschaftlich genutzte Wasserfläche kann mit einem mittleren bis guten Ackerboden gleichgesetzt werden.

Ich möchte Sie heute informieren über...

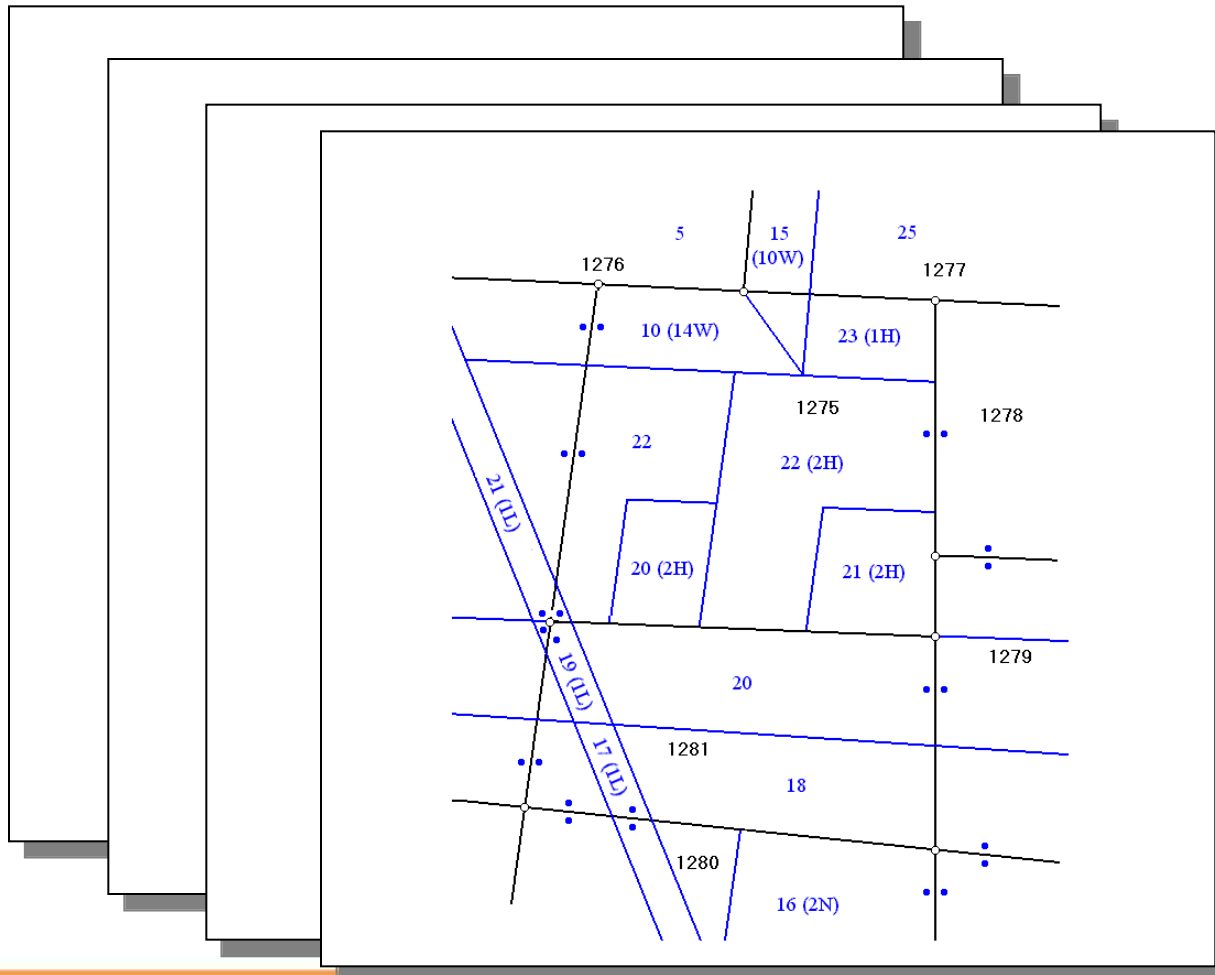
- Der Wert eines Grundstückes
- Erfordernis einer Wertermittlung in der Flurbereinigung
- Zuständigkeit bei der Durchführung der Wertermittlung
- Die Bodenschätzung der Finanzverwaltung – Ein Vergleich
- Die Mustergrundaufstellung
- Zu- und Abschläge vom Bodenwert
- Bewertung von Sonderflächen
- **Wertermittlung der einzelnen Grundstücke**
- Die Berechnung des Wertes eines Grundstücks
- Die Bekanntmachung der Wertermittlungsergebnisse





Die Wertermittlungskarte

Der Weg zur Wertermittlungskarte



Flurkarte



Feldriss
(mit Einzelschätzung)



Feldriss
(mit Klassengrenzen)



Wertermittlungskarte
(im Entwurf)

Die Wertermittlungskarte

Die Ergebnisse der Wertermittlung werden in der Regel in einer Karte im Maßstab $M = 1 : 2500$, der sog. Wertermittlungskarte festgehalten.



Ich möchte Sie heute informieren über...

- Der Wert eines Grundstückes
- Erfordernis einer Wertermittlung in der Flurbereinigung
- Zuständigkeit bei der Durchführung der Wertermittlung
- Die Bodenschätzung der Finanzverwaltung – Ein Vergleich
- Die Mustergrundaufstellung
- Zu- und Abschläge vom Bodenwert
- Bewertung von Sonderflächen
- Wertermittlung der einzelnen Grundstücke
- **Die Berechnung des Wertes eines Grundstücks**
- Die Bekanntmachung der Wertermittlungsergebnisse



Die Wertverhältniszahl (WVZ)

Der Rechengang zur WVZ

Die Wertverhältniszahl (WVZ) ist Grundlage für den rechnerischen Nachweis der Wertgleichheit zwischen Einlage und Abfindung eines Besitzstandes.

Sie setzt Größe und Wert einer Fläche zueinander in Beziehung.

Die WVZ berechnet sich nach folgender Formel:

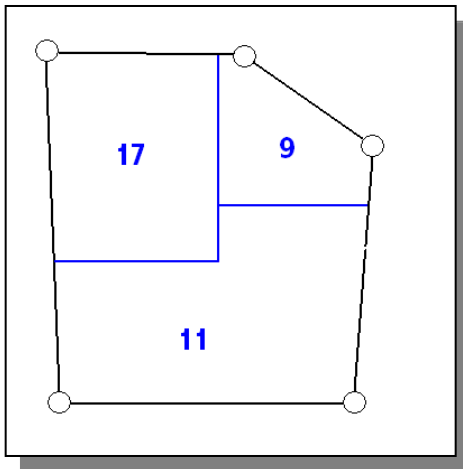
$$\frac{\text{Fläche [m}^2\text{]}}{10 \text{ m}^2} \times \text{Wertzahl}$$

Die Wertverhältniszahl (WVZ)

Beispiel:

Ein Flurstück mit einer Fläche von 3800 m² enthält drei verschiedene Wertklassen, nämlich

Fläche [m ²]	x Wertzahl
10 m ²	



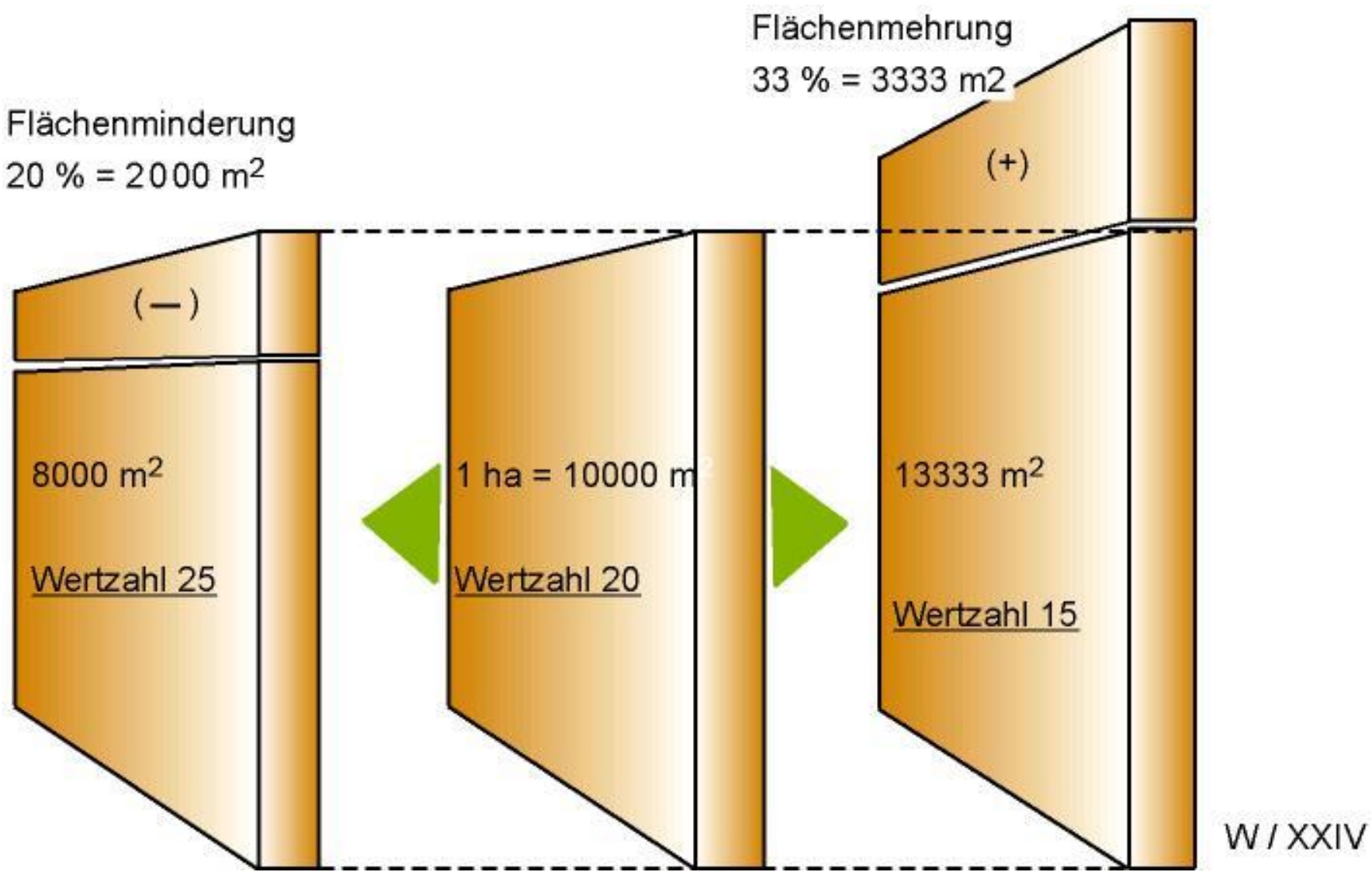
Der Wert dieses Flurstücks berechnet sich dann nach obiger Formel mit

$$(1000 \text{ m}^2 / 10 \text{ m}^2) \times 17 = 1.700 \text{ WVZ}$$

$$(2000 \text{ m}^2 / 10 \text{ m}^2) \times 11 = 2.200 \text{ WVZ}$$

$$(800 \text{ m}^2 / 10 \text{ m}^2) \times 9 = 720 \text{ WVZ}$$

$$\text{zu } \underline{\underline{4.620 \text{ WVZ}}}$$



Die Wertverhältniszahl (WVZ) – Ein langer Weg

Der weitere Ablauf im Verfahren Fronhof:

Im Jahr 2018:

- Einteilung der Teilnehmer als Helfer für die Feldschätzung – 2 Schichten pro Tag
- Durchführung der Feldschätzung ab dem 11.04.2018 für ca. 2 Wochen
- Fertigstellung der generalisierten Feldschätzungskarte bis zum Sommer 2018
→ Ergebnis: Der Bodenwert Ihrer Einlageflurstücke wurde ermittelt!

Blick in die Zukunft:

- Baubeginn in der Flur voraussichtlich im Jahr 2020
- Durchführung von circa 3 Bauprogrammen; abhängig von den bereitgestellten Fördermitteln
- Im Anschluss findet die Aufmessung und Abmarkung von festen Lagen / Gewannen statt. Parallel hierzu findet die katastertechnische Überprüfung der Verfahrensgrenze durch das ABDV Nabburg statt.
- Nach Abschluss der Vermessungsarbeiten kann folglich erst die exakte Fläche in den Gewannen und im Verfahrensgebiet ermittelt werden ↔ graphische Grenzen (Flächenungenauigkeiten).

Somit ist mit meiner Bekanntgabe der endgültigen Wertermittlungsergebnisse voraussichtlich nicht vor dem Jahr 2024 zu rechnen.



Ich möchte Sie heute informieren über...

- Der Wert eines Grundstückes
- Erfordernis einer Wertermittlung in der Flurbereinigung
- Zuständigkeit bei der Durchführung der Wertermittlung
- Die Bodenschätzung der Finanzverwaltung – Ein Vergleich
- Die Mustergrundaufstellung
- Zu- und Abschläge vom Bodenwert
- Bewertung von Sonderflächen
- Wertermittlung der einzelnen Grundstücke
- Die Berechnung des Wertes eines Grundstücks
- **Die Bekanntmachung der Wertermittlungsergebnisse**



Rechtsbehelfe im Rahmen der Wertermittlung

Ergebnisse der Wertermittlung (voraussichtlich im Jahr 2024):

- **Vorstellung im Rahmen einer Teilnehmerversammlung (Art. 9 AGFlurbG)**
- Wertermittlungskarte liegt zwei Wochen zur Einsichtnahme aus
- **Einwendungen** möglich für alle Flurstücke des Verfahrensgebietes
- TG überprüft Wertermittlung und ändert bei Bedarf

Beschluss zur Feststellung der Wertermittlungsergebnisse = Verwaltungsakt

- **Erneute Auslegung der Wertermittlungskarte** (mit Rechtsbehelfsbelehrung)
- **Widerspruch innerhalb 1 Monats** möglich für alle Flurstücke des Verfahrensgebietes
- Abhilfe durch TG
oder
- Bescheid des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz

Klage beim Verwaltungsgerichtshof in München, Senat 13 - Flurbereinigungssenat

- gegen Bescheid des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz
oder
- nach 6 Monaten, falls Widerspruch nicht behandelt wurde

Klage beim Bundesverwaltungsgericht in Leipzig



Ihre Fragen

