



# Die Wertermittlung der Grundstücke im Vereinfachten Flurbereinigungsverfahren Sülm/Scharfbilling



# GESETZLICHE BESTIMMUNGEN



Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum  
Ländlicher Raum Eifel

- In der Flurbereinigung wird **nicht** Fläche gegen Fläche oder Grundstück gegen Grundstück getauscht, sondern jeder Grundstückseigentümer wird mit **Land von gleichem Wert** abgefunden.
- Um eine **wertgleiche Abfindung** zu gewährleisten, muss der Wert der Einlagegrundstücke ermittelt werden (§27 i. V. m. § 44 FlurbG).



Quelle: www.lifetime-coaching.de

# GESETZLICHE BESTIMMUNGEN

## § 27 FlurbG

- Um die Teilnehmer mit Land von gleichem Wert abfinden zu können, ist der Wert der alten Grundstücke zu ermitteln.
- Die Wertermittlung hat in der Weise zu erfolgen, dass der Wert aller Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes zu bestimmen ist.



# ZWECK DER WERTERMITTLUNG



## Die Wertermittlung dient

- der Sicherung der Wertgleichheit von Einlage und Abfindung der Teilnehmer (§ 44 FlurbG)
- für die Bemessung der Teilnehmerbeiträge (§ 19 FlurbG) soweit nicht im Flurbereinigungsplan ein anderer Maßstab festgesetzt wird
- zur Ermittlung der Landabzüge (§ 47 FlurbG)
- als Grundlage für die Festsetzung von Geldausgleichen für unvermeidbare Mehr- und Minderausweisungen von Land (§ 44 (3) FlurbG)



# ZWECK DER WERTERMITTLUNG

## Die Wertermittlung dient

- als Grundlage für die Festsetzung von Geldausgleichen für vorübergehende Bewirtschaftungsnachteile (§ 51 FlurbG)
- als Grundlage für die Bemessung der Geldabfindung bei Verzicht auf Landabfindung (§ 52 FlurbG)
- für die Wahrung von Rechten Dritter (Nießbrauch, Hypotheken, Grundschulden) (§§ 49, 68-78 FlurbG)





# RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Das Wertermittlungsverfahren ist in den §§ 27 – 33 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) geregelt:

- landwirtschaftlich genutzte Flächen (§ 28 FlurbG)
- Bauflächen und Bauland (§ 29 FlurbG)
- Aufwuchs, Bauwerke, bauliche Anlagen (§§ 28 (2), 29 (4), 50 (4) FlurbG)
- Rechte (§§ 28 (2), 49 (3) FlurbG)
- Sachverständige (§ 31 FlurbG)
- Feststellung der Ergebnisse (§ 32 FlurbG)



# SACHVERSTÄNDIGE

---

- Die Wertermittlung wird in der Regel durch **landwirtschaftliche Sachverständige** vorgenommen. Die Flurbereinigungsbehörde bestimmt die Zahl der Sachverständigen und wählt sie nach Anhörung des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft aus der Liste der als Sachverständige geeigneten Personen aus (§ 31 (1) FlurbG).
- Die Sachverständigen dürfen **keine Beteiligten** am Flurbereinigungsverfahren oder deren Verwandte sein (§ 20 VwVfG).

# BEWERTUNG LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTER GRUNDSTÜCKE

## Ermittlung eines **Wertverhältnisses**

- es werden keine absoluten Werte (in €), sondern **relative Werte** (Tauschwerte) ermittelt
- bezogen auf das Flurbereinigungsgebiet

# BEWERTUNG LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTER GRUNDSTÜCKE

## Ermittlung eines **Wertverhältnisses** nach dem **Nutzen der Grundstücke**

- Nutzen, den die Grundstücke bei gemeinüblicher ordnungsmäßiger Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf ihre Entfernung zum Wirtschaftshofe oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können (§ 28 (1) FlurbG)
- Feststellung der **Ertragsfähigkeit** aufgrund der **natürlichen** Ertragsbedingungen
- Die Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz sind der Wertermittlung zugrunde zu legen.



# SCHÄTZUNGSMERKMALE

---

Bodenarten (Grünland-/Ackerschätzungsrahmen)

Zustandsstufen (Grünland-/Ackerschätzungsrahmen)

Entstehungsart (Ackerschätzungsrahmen)

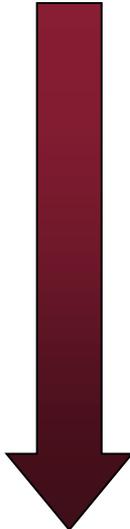
Wasserverhältnisse (Grünlandschätzungsrahmen)

# SCHÄTZUNGSMERKMALE

## Bodenarten (Grünland- / Ackerschätzungsrahmen)

|           |                      |           |
|-----------|----------------------|-----------|
| <b>S</b>  | <b>Sand</b>          |           |
| SI        | anlehmiger Sand      | ● ● ● ● ● |
| <b>IS</b> | <b>lehmiger Sand</b> |           |
| SL        | stark lehmiger Sand  |           |
| sL        | sandiger Lehm        |           |
| <b>L</b>  | <b>Lehm</b>          |           |
| LT        | schwerer Lehm        |           |
| <b>T</b>  | <b>Ton</b>           |           |
| <b>Mo</b> | <b>Moor</b>          | ● ● ● ● ● |

Korngröße



# SCHÄTZUNGSMERKMALE

## Zustandsstufen (Grünland- / Ackerschätzungsrahmen)

Acker

Grünland

1

2

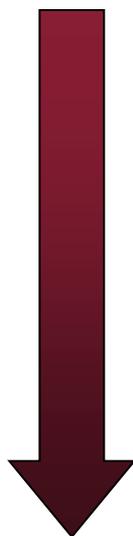
3

4

5

6

7



I

II

III

Humusgehalt

Krümelstruktur

Übergang zwischen  
den Bodenschichten

Auswaschungen

Rostflecke

Versäuerung

Verdichtung



# SCHÄTZUNGSMERKMALE

## Entstehungsart (Ackerschätzungsrahmen)

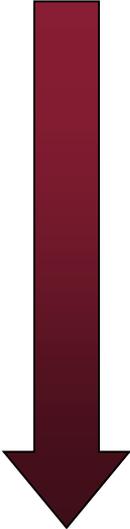
|    |  |
|----|--|
| D  | Diluvium (Tertiär- und Eiszeitboden)               |
| Lö | Löß (Windboden)                                    |
| Al | Aluvium (Schwemmlandboden)                         |
| V  | Verwitterungsboden                                 |
| g  | Zusatz bei<br>grobkörnigem und steinhaltigem Boden |



# SCHÄTZUNGSMERKMALE

## Wasserverhältnisse (Grünlandschätzungsrahmen)

5 Stufen (1 bis 5)

- 
- 1 frische gesunde Lagen mit Süßgräserbestand
  - 3 feuchte Lagen ohne Staunässe, weniger gute Gräser, geringer Anteil von Sauergräsern / trockene Lagen mit guten, aber härteren Gräsern
  - 5 Nasse bis sumpfige Lagen mit stauender Nässe, schlechte Gräser mit hohem Sauergrasanteil / sehr trockene, dürre Lagen mit weniger guten und harten Gräsern

außerdem 3 **Klimastufen** (a bis c) abhängig von der durchschnittlichen Jahreswärme

# ACKERSCHÄTZUNGS- RAHMEN (AUSZUG)



| Bodenart                         | Ent-<br>stehung | Zustandsstufe |       |       |       |       |       |       |
|----------------------------------|-----------------|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                  |                 | 1             | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     | 7     |
| <b>S</b><br>Sand                 | V               | -             | 41-34 | 33-27 | 26-21 | 20-16 | 15-12 | 11-7  |
| <b>SI</b><br>anlehmiger Sand     | V               | -             | 49-43 | 42-36 | 35-29 | 28-23 | 22-18 | 17-12 |
| <b>IS</b><br>lehmiger Sand       | V               | -             | 57-51 | 50-44 | 43-37 | 36-30 | 29-24 | 23-17 |
|                                  | Vg              | -             | -     | 47-41 | 40-34 | 33-27 | 26-20 | 19-12 |
| <b>SL</b><br>stark lehmiger Sand | V               | 75-68         | 67-60 | 59-52 | 51-44 | 43-37 | 36-30 | 29-22 |
|                                  | Vg              | -             | -     | 55-48 | 47-40 | 39-32 | 31-24 | 23-16 |
| <b>sL</b><br>sandiger Lehm       | V               | 85-77         | 76-68 | 67-59 | 58-51 | 50-44 | 43-36 | 35-27 |
|                                  | Vg              | -             | -     | 64-55 | 54-45 | 44-36 | 35-27 | 26-18 |
| <b>L</b><br>Lehm                 | V               | 91-83         | 82-74 | 73-65 | 64-56 | 55-47 | 46-39 | 38-30 |
|                                  | Vg              | -             | -     | 70-61 | 60-51 | 50-41 | 40-30 | 29-19 |
| <b>LT</b><br>schwerer Lehm       | V               | 87-79         | 78-70 | 69-61 | 60-52 | 51-43 | 42-34 | 33-24 |
|                                  | Vg              | -             | -     | 67-58 | 57-48 | 47-38 | 37-28 | 27-17 |
| <b>T</b><br>Ton                  | V               | -             | 71-63 | 62-54 | 53-45 | 44-36 | 35-26 | 25-14 |
|                                  | Vg              | -             | -     | 59-51 | 50-42 | 41-33 | 32-24 | 23-14 |
| <b>Mo</b><br>Moor                |                 | -             | -     | 45-37 | 36-29 | 28-22 | 21-16 | 15-10 |

In der Regel kann dieser Rahmen mit leichten Modifikationen für die Wertermittlung in der Flurbereinigung übernommen werden.



# ALB-AUSZUG

Rheinland-Pfalz

Vermessungs- und Katasterverwaltung

**Auszug aus dem Liegenschaftskataster**  
- Liegenschaftsbuch -

FLURSTÜCK 074530-000-00806/005 2

DATUM 10.05.1991 00

SEITE 1

\*\*\*\*\* FLURSTÜCKSNACHWEIS \*\*\*\*\*

|             |          |                   |
|-------------|----------|-------------------|
| KATASTERAMT | 0347     | WINNWEILER        |
| GEMARKUNG   | 074530   | BÖRRSTADT         |
| GEMEINDE    | 07333009 | BÖRRSTADT         |
| KREIS       |          | DONNERSBERGKREIS  |
| FINANZAMT   | 0021     | KIRCHHEIMBOLANDEN |

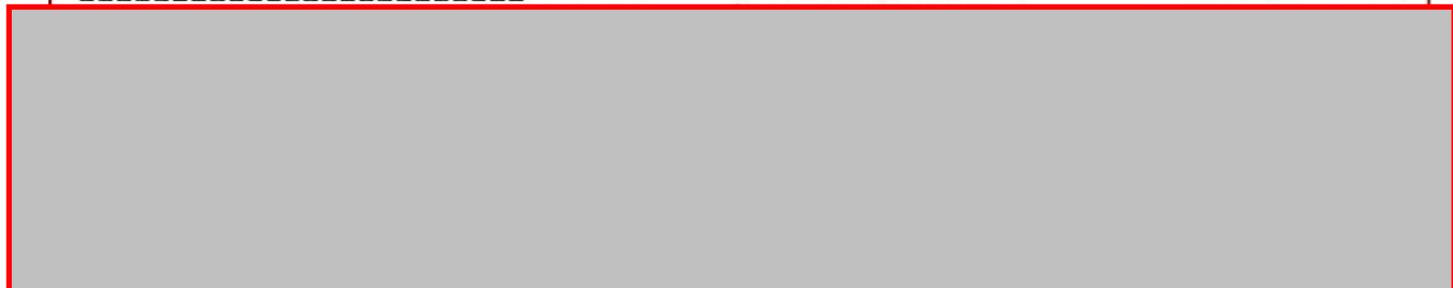
|        |     |           |   |                          |
|--------|-----|-----------|---|--------------------------|
| GMKG   | FLR | FLURST-NR | P |                          |
| 074530 |     | 806/5     | 2 |                          |
| =====  |     |           |   | ENTSTEHUNG 1991/91023-14 |
|        |     |           |   | FLURKARTE RIß 44.2595    |

LAGE STAUBEBÜHLERFELD

TATSÄCHLICHE NUTZUNG

|          |                  |
|----------|------------------|
| 2 640 M2 | 21-610 ACKERLAND |
| 900 M2   | 21-620 GRÜNLAND  |

FLÄCHE \*\*\*\*\*3 540 M2



# FELDBEGANG

- Beim Feldbegang werden Bodenproben entnommen, begutachtet und in die Wertermittlungskarte eingetragen. **Mitglieder des Vorstandes können und sollten der Wertermittlung beiwohnen.**





# WERTERMITTLUNG – ZU- UND ABSCHLÄGE

Hängigkeit (Quergefälle) und Waldschatten (in Abhängigkeit von der Höhe des Waldes und der Lage zur Sonne) werden durch Abschläge entsprechend berücksichtigt.

## Masten und Leitungen

Leitungsüberspannungen 1-2 WE Abschlag gem. Grundbucheintragung  
je Maststandort 1-2 WE Abschlag gem. Grundbucheintragung

## Wegfallende und rekultivierte Wege

Bei wegfallenden und rekultivierten Erdwegen ist der Zuteilungswert je nach den Nachteilen 1 – 2 Wertklassen niedriger als die angrenzenden Flächen.

# WERTERMITTLUNGS- RAHMEN



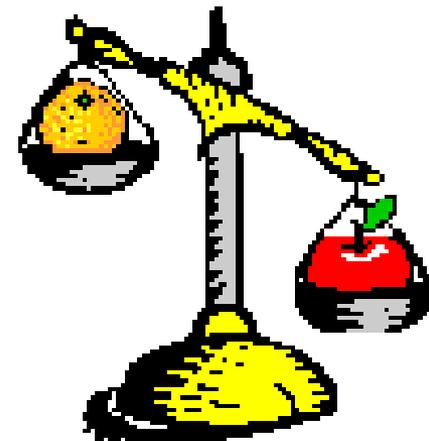
Rheinland-Pfalz

DIENSTLEISTUNGSZENTRUM  
LÄNDLICHER RAUM EIFEL

| Vertunterschied zur vorhergehenden Klasse |                      | -6,7%                | -7,1%                | -7,7%                | -8,3%                | -18,2%               | -22,2%               | -63,6%               | -50,0%               | 100,0%               | -25,0%               |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Wertverhältnis-Zahl</b>                | <b>15</b>            | <b>14</b>            | <b>13</b>            | <b>12</b>            | <b>11</b>            | <b>9</b>             | <b>7</b>             | <b>4</b>             | <b>2</b>             | <b>4</b>             | <b>3</b>             |
|   | <i>m<sup>2</sup></i> |
| Acker und Grünland                        | <b>100</b>           | 107                  | 115                  | 125                  | 136                  | 167                  | 214                  | 375                  | 750                  | 375                  | 500                  |
| Acker und Grünland                        | 93                   | <b>100</b>           | 108                  | 117                  | 127                  | 156                  | 200                  | 350                  | 700                  | 350                  | 467                  |
| Acker und Grünland                        | 87                   | 93                   | <b>100</b>           | 108                  | 118                  | 144                  | 186                  | 325                  | 650                  | 325                  | 433                  |
| Acker und Grünland                        | 80                   | 86                   | 92                   | <b>100</b>           | 109                  | 133                  | 171                  | 300                  | 600                  | 300                  | 400                  |
| Acker und Grünland                        | 73                   | 79                   | 85                   | 92                   | <b>100</b>           | 122                  | 157                  | 275                  | 550                  | 275                  | 367                  |
| Acker und Grünland                        | 60                   | 64                   | 69                   | 75                   | 82                   | <b>100</b>           | 129                  | 225                  | 450                  | 225                  | 300                  |
| Acker und Grünland                        | 47                   | 50                   | 54                   | 58                   | 64                   | 78                   | <b>100</b>           | 175                  | 350                  | 175                  | 233                  |
| über 28% Hutung                           | 27                   | 29                   | 31                   | 33                   | 36                   | 44                   | 57                   | <b>100</b>           | 200                  | 100                  | 133                  |
| Gehölz                                    | 13                   | 14                   | 15                   | 17                   | 18                   | 22                   | 29                   | 50                   | <b>100</b>           | 50                   | 67                   |
| Holzung                                   | 27                   | 29                   | 31                   | 33                   | 36                   | 44                   | 57                   | 100                  | 200                  | <b>100</b>           | 133                  |
| Holzung                                   | 20                   | 21                   | 23                   | 25                   | 27                   | 33                   | 43                   | 75                   | 150                  | 75                   | <b>100</b>           |
| <b>Kapitalisierter Schätzwert</b>         |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <i>m<sup>2</sup> / Preis in Klasse</i>    | <b>1,50 €</b>        | <b>1,40 €</b>        | <b>1,30 €</b>        | <b>1,20 €</b>        | <b>1,10 €</b>        | <b>0,90 €</b>        | <b>0,70 €</b>        | <b>0,40 €</b>        | <b>0,20 €</b>        | <b>0,40 €</b>        | <b>0,30 €</b>        |
| <b>Kapitalisierungsfaktor = 10,0</b>      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |

# WERTERMITTLUNGS- RAHMEN

- Dieser Rahmen gilt nur für dieses Flurbereinigungsverfahren.
- Ein Vergleich der Werte mit den Werten aus einer vorangegangenen Flurbereinigung ist nicht möglich.
- Es sind jeweils die Flurstücke des gesamten geschlossenen Gebietes zu betrachten.





**VIELEN DANK FÜR  
IHRE AUFMERKSAMKEIT!**

DLR Eifel  
Westpark 11  
54634 Bitburg

[www.dlr-eifel.rlp.de](http://www.dlr-eifel.rlp.de)

# IHRE ANSPRECHPARTNER

Dienstleistungszentrum Ländlicher  
Raum Eifel

Westpark 11

54634 Bitburg

Tel: 06561 - 9480 - 0 (Zentrale)

Fax: 06561 - 9480 - 299

Internet:

[www.dlr-eifel.rlp.de](http://www.dlr-eifel.rlp.de)

[www.landentwicklung.rlp.de](http://www.landentwicklung.rlp.de)

Produktionsgruppenleiterin:

Beate Fuchs  - 319

Sachgebietsleiter Planung und  
Vermessung:

Johannes Welt  - 310

Sachbearbeiter Planung und  
Vermessung:

Andreas Schaus  - 300

Sachgebietsleiter Verwaltung:

Joachim Ewertz  - 125