

Erläuterungen zur Wertermittlung

In einem Flurbereinigungsverfahren erhält jeder Teilnehmer für seine alten Flächen wieder Land von gleichem Wert zugeteilt. Um die wertgleiche Abfindung zu ermöglichen, muss der Wert der alten Grundstücke im Flurbereinigungsgebiet ermittelt werden.

Die Wertermittlung umfasst alle Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes, da grundsätzlich für kein Grundstückseigentum eine Veränderung ausgeschlossen werden kann.

Im Flurbereinigungsverfahren Bestwig A 46 erfolgte die Wertermittlung durch Sachverständige. Die Wertermittlung für die landwirtschaftlichen Flächen erfolgte auf der Grundlage der Bodenschätzung durch örtlichen Begang und rastermäßiger Entnahme von Bodenproben. Die Wertermittlung der Waldflächen erfolgte durch programmtechnische Auswertung von in ausreichender Genauigkeit und Aktualität vorliegender digitaler forstwirtschaftlicher Daten und Modelle.

Gemeinsam mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft, dem land- und forstwirtschaftlichen Sachverständigen, der Landwirtschaftskammer, der Forstverwaltung und der Finanzverwaltung wurde der Wertermittlungsrahmen aufgestellt, der der Wertermittlung zu Grunde gelegt wurde.

Der Wertermittlungsrahmen gibt an, in welchem Wertverhältnis Flächen unterschiedlicher Qualität (Klassen 1 - 10) beim Tausch zueinander stehen. Das Wertverhältnis ist dabei, für die land- und forstwirtschaftlichen Flächen von der natürlichen Ertragsfähigkeit des Bodens ausgehend, so festgelegt worden, wie es den Verhältnissen im Flurbereinigungsgebiet entspricht.

Die Ergebnisse der Wertermittlung wurden in Wertermittlungsreinkarten eingetragen. Diese Wertermittlungsreinkarten enthalten neben der Darstellung aller Grundstücke die Klassenabschnittsgrenzen sowie deren Bezeichnungen als Ergebnis der Wertermittlung. Die Wertermittlungsreinkarten des gesamten Flurbereinigungsgebietes werden in einem Termin offengelegt.

Die Auswertung der Wertermittlung der alten Grundstücke eines jeden Teilnehmers ist, zusammen mit weiteren Angaben aus Grundbuch und Liegenschaftskataster, in dem ihm übersandten Bodenordnungsnachweis - Einlage grundstücksweise dokumentiert. Die Summe der Wertzahlen aller Grundstücke eines Teilnehmers bildet die Wertzahl seines „Alten Bestandes“, auch Einlagewert genannt, die dann auch den Maßstab für den Wert seiner Landabfindung bildet, die im später aufzustellenden Flurbereinigungsplan nach Anhörung der Teilnehmer festgesetzt wird.

In den Wertermittlungsreinkarten sind die Grenzen der verschiedenen Bodenklassen (Klassenabschnittsgrenzen) ersichtlich. Die Bodenklassen sind durch 2 Ziffern gekennzeichnet. Die erste Ziffer bezeichnet die Schlüsselzahl für das Wertmerkmal (die Nutzungsart), die zweite Ziffer die Klasse (die Qualität). Die Klasse 1 ist der beste Boden. So bedeutet z.B. die Zifferkombination 32 = Acker 2. Klasse, 43 = Grünland 3. Klasse.

Aus der Wertermittlungsreinkarte wurden für jedes Grundstück die Flächengrößen der in ihm enthaltenen Bodenklassenabschnitte errechnet und in den Bodenordnungsnachweis - Einlage übernommen. Um die Wertzahl (Wz) eines Grundstücks zu ermitteln, wurden die jeweiligen Flächengrößen der einzelnen Bodenklassenabschnitte in der Flächeneinheit Ar (100 m²) mit den ihnen im Wertermittlungsrahmen zugeordneten Wertverhältniszahlen (WVhz = Wz/Ar), multipliziert und zum Grundstückswert aufaddiert.

Eine Besonderheit im Flurbereinigungsverfahren Bestwig A 46 ist der hohe Anteil an Weihnachtsbaumkulturen von ca. 180 ha. Ehemalige Hochwaldflächen, auf denen Weihnachtsbäume stehen und ehemalige landwirtschaftliche Flächen, auf denen erstmalig vor 1987 Weihnachtsbäume angepflanzt wurden, gelten nach der Gesetzeslage als Wald. Alle anderen Weihnachtsbaumflächen gelten als landwirtschaftliche Sonderkulturen. Entsprechend dieser gesetzlichen Vorgabe erfolgt die Zuordnung zum Wertmerkmal Wald bzw. Ackerland oder Grünland im Flurbereinigungsverfahren.

Weitere Hinweise:

- Die Wertermittlung der Flurbereinigung hat keinen Einfluss auf die amtliche Bodenschätzung, d.h. steuerliche Veränderungen ergeben sich durch sie nicht.
- Der im Wertermittlungsrahmen aufgeführte Kapitalisierungsfaktor dient ausschließlich zum geldlichen Ausgleich von geringfügigen unvermeidbaren Landmehr- oder Landminderabweisungen, die bei den später im Rahmen der Aufstellung des Flurbereinigungsplanes festzusetzenden Landzuteilungen, z. B. durch topographische Vorgaben wie Wege, in Einzelfällen entstehen können.
- **Im Offenlegungstermin stehen Mitarbeiter zur Beantwortung weiterer Fragen und zur Erteilung von Auskünften zur Verfügung.**