

Flurbereinigungsverfahren Bischoffen-Offenbach

Aktenzeichen: VF 2089

Information über die Wertermittlung

1. Zweck der Wertermittlung

In der Flurbereinigung wird nicht Fläche gegen Fläche oder Grundstück gegen Grundstück getauscht, sondern jeder Grundstückseigentümer wird mit Land von gleichem Wert abgefunden (daher „*Abfindung*“).

Um eine wertgleiche Abfindung zu gewährleisten, muss der Wert aller dem Flurbereinigungsverfahren unterliegenden Grundstücke ermittelt werden.

Die Wertermittlung aller Grundstücke eines Flurbereinigungsverfahrens dient insgesamt verschiedenartigen Zwecken, die nachfolgend dargestellt sind.

Die Wertermittlung ist Grundlage für die:

- Landabfindung mit „Land von gleichem Wert“ gemäß § 44 u. a. FlurbG.
- Festsetzung der Teilnehmerbeiträge (Anteil der Teilnehmer an den Ausführungskosten der Flurbereinigung) gemäß § 19 FlurbG (Neue Grundstücke), entfällt im Verfahren Bischoffen-Offenbach.
- Ermittlung der Landabzüge (Anteil des Einlagewertes, den die einzelnen Grundstückseigentümer für die neuen Wege, Gewässer und anderen Anlagen abzutreten haben) gemäß § 47 FlurbG (Alte Grundstücke), entfällt im Verfahren Bischoffen-Offenbach.
- Festsetzung von Geldabfindungen (in diesen Fällen werden Teilnehmer auf ihren Wunsch und mit ihrer besonderen Zustimmung mit einem Geldbetrag anstelle von Land abgefunden. Die Geldabfindung entspricht einem Verkauf der Grundstücke an andere Teilnehmer) gemäß § 52 FlurbG.
- Festsetzung von Geldausgleichen (geringfügige Mehr- oder Minderabfindungen gegen Geld, die aufgrund der besonderen, örtlichen Gegebenheiten im Einzelfall unvermeidbar waren) gemäß § 44 FlurbG.
- Wahrung der Rechte Dritter (z.B. Rechte der Hypothekengläubiger)
- Festsetzung von Geldentschädigungen (für Aufwuchs, bauliche Anlagen u.a.). Die Werte dieser Anlagen sind nur bei feststehendem Eigentümerwechsel zu ermitteln.

2. Rechtsgrundsätze für das Wertermittlungsverfahren

Die Rechtsgrundsätze für das Wertermittlungsverfahren sind im Wesentlichen in den §§ 27 bis 32 FlurbG zusammengefasst. Es lassen sich hieraus im Zusammenhang mit der Rechtsprechung folgende Grundsätze ableiten:

Grundsatz 1: Der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers wird im Verhältnis zum Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes bestimmt. Die Bewertung muss dabei von dem Gesichtspunkt ausgehen, dass es sich um einen Tauschvorgang handelt

(Tauschwert). Bei der Wertermittlung ist deshalb immer die Frage zu stellen, ob der Wert einer Fläche mit dem Wert der Flächen oberhalb, unterhalb und nebenliegend vergleichbar ist. Werden bei diesem Vergleich Unterschiede festgestellt, so sind diese Unterschiede entsprechend ihrer Größenordnung in Bewertungsklassen zu erfassen und gegeneinander abzugrenzen. Werden keine Unterschiede ermittelt, so sind die Flächen vergleichbarer Grundstücke in die gleiche Klasse einzustufen. - § 27 FlurbG -

Grundsatz 2: Der Wert landwirtschaftlich genutzter Grundstücke wird nach dem landwirtschaftlichen Nutzen ermittelt, den jeder Besitzer bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig (über mehrere Jahre hinweg) erzielen kann (Objektiver Ertragswert). Im Bewertungsvorgang sind keine persönlichen Gesichtspunkte (z.B. Liebhaberwerte), sondern nur objektive, nachkontrollierbare Tatsachen zugrunde zu legen. - § 28 FlurbG -

Grundsatz 3: Der Wert ist durch die natürliche Beschaffenheit sowie tatsächliche und rechtliche Verhältnisse festgelegt. Maßgebend für die Erfassung des Ertragswertes ist der Wert, der beim Ortsbegang der Sachverständigen vorgefunden worden ist. Künftige Verbesserungen oder die Möglichkeit, ein Grundstück zu verbessern, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Der Wert der wesentlichen Bestandteile und Rechte wird, soweit erforderlich, gesondert mitgeteilt.

Grundsatz 4: Die Entfernung vom Wirtschaftshof oder von der Ortslage ist nicht im Wert auszudrücken, sondern später bei der Abfindung gesondert zu berücksichtigen. - § 28 FlurbG -

Grundsatz 5: Die Ergebnisse der Bodenschätzung sind zugrunde zu legen.

Grundsatz 6: Bauflächen, Bauland und bauliche Anlagen sind auf der Grundlage des Verkehrswertes zu bewerten. - § 29 FlurbG -

3. Durchführung der Wertermittlung

Die Wertermittlung im Flurbereinigungsgebiet wurde durch eine Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz von einem Amtlich Landwirtschaftlichen Sachverständigen durchgeführt. Hier wurde zunächst mit der Einleitung der Wertermittlung ein Wertermittlungsrahmen (gleichmäßige Verteilung der vorkommenden Bodenverhältnisse in Klassen) definiert. Dazu wurden Vergleichsstücke im Verfahrensgebiet aufgedigelt, die jeweilige Klassen repräsentieren sollen. Diese wurden im Beisein des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft, der sein Wissen über besondere örtliche Gegebenheiten einbringt und sich über die Durchführung informiert, beschrieben.

Bei der örtlichen Durchführung wurden in Abhängigkeit zur Geländegestaltung und den Bodenverhältnissen Bohrungen ausgeführt und Bodenproben entnommen. Für jede Bohrung wird eine Wertzahl durch Abgleich mit den Vergleichsstücken festgelegt und somit eine Einstufung des Bodens in die jeweilige Klasse.

Die Wertermittlung in Offenbach wurde im November 2014 durchgeführt.

Kontakte:		
Verfahrensleiter:	Werner Brietzke	06421 3873 3219
Bodenordnung:	Martin Becker	06421 3873 3120
Bodenordnung:	Thomas Muth	06421 3873 3293