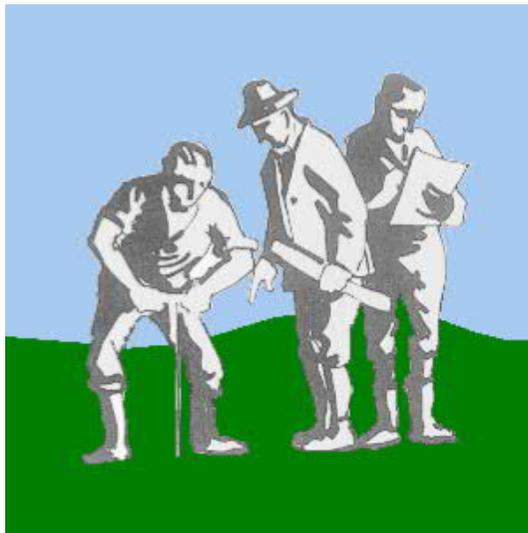


Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben



Ländliche Entwicklung in Bayern

Infoveranstaltung

**Die Wertermittlung in Verfahren der
Ländlichen Entwicklung**

Baurat Ernst Fischer, 08.09.2021



Tagesordnung

1. Erläuterung der Wertermittlungsergebnisse
2. Information zum Wunschtermin nach § 57 FlurbG
3. Diskussion



Inhaltsübersicht

- Erfordernis
- Rechtsgrundlage
- Zweck
- Zuständigkeit
- Bodenschätzung der Finanzverwaltung
- Ablauf
- Wertbeeinflussende Faktoren
- Mustergrundaufstellung
- Zu- und Abschläge
- Wertermittlungskarte
- Die Wertverhältniszahl
- Das Rechtsbehelfsverfahren



Erfordernis einer Wertermittlung

Die Erfordernis zur Durchführung einer Wertermittlung für alle am Verfahren beteiligten Grundstücke 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 eine wertgleiche Abfindung



Rechtsgrundlage

Die Rechtsgrundlage für die Durchführung einer Wertermittlung durch den Vorstand der Teilnehmergeinschaft bilden die ...

- §§ 27 bis 33 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) sowie
- Art. 8 bis 10 des Ausführungsgesetzes zum Flurbereinigungsgesetzes (AGFlurbG)



Zweck der Wertermittlung

Ergebnisse der Wertermittlung werden benötigt für...

- die Berechnung der wertgleichen Landabfindung (§ 44 Abs. 1 FlurbG)
- die Festsetzung von Geldabfindungen oder Geldausgleichen für Mehr- oder Minderzuteilungen (§ 44 Abs. 4 FlurbG)
- die Wahrung von Rechten Dritter (z.B. Grundschuld, Hypothek, Nießbrauch,...)



Zuständigkeit für die Wertermittlung



Die auswärtigen und neutralen landwirtschaftlichen Sachverständigen werden vom Vorstand der TG in eigener Zuständigkeit aus einer Sachverständigenliste ausgewählt, welche das Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben im Einvernehmen mit dem Bayer. Bauernverband (BBV) aufgestellt hat.

Die in dieser Liste eingetragenen „Schätzer“ waren oder sind selbst noch praktizierende Landwirte.

Die Bodenschätzung der Finanzverwaltung

Die Reichsbodenschätzung ist nicht unmittelbar für den wertgleichen Tausch im Verfahren der Ländlichen Entwicklung zu verwenden, weil...

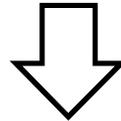
- die in den Wertzahlen zum Ausdruck gebrachte **Ertragsfähigkeit** des Bodens der wirtschaftlichen und technischen Entwicklung sowie den örtlich verschiedenen Auffassungen darüber unterliegt
- sich die **Wertverhältnisse** zwischen leichten, mittleren und schweren Böden **geändert** haben
- sich das **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 Reichsbodenschätzung **zu ungenau**, bzw. **zu allgemein** ist

→ Der Boden muss nach heutigen Gesichtspunkten neu bewertet werden.

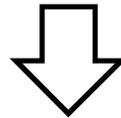


Ablauf der Wertermittlung

Aufstellung der Mustergründe und des Wertermittlungsrahmens



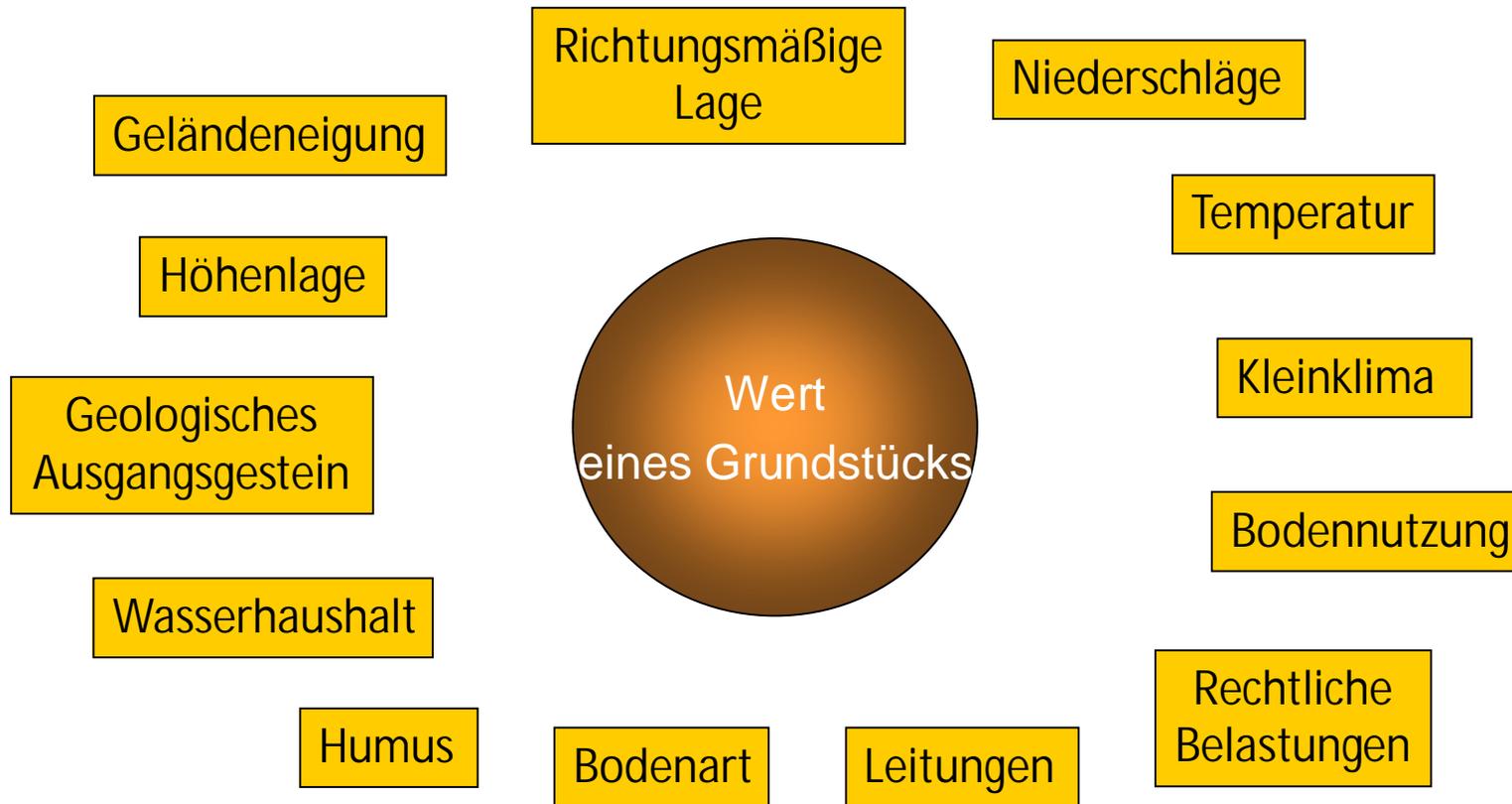
Aufstellung von Grundsätzen für Zu- und Abschläge



Wertermittlung der einzelnen Grundstücke



Wertbeeinflussende Faktoren



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



Mustergrundaufstellung (Bewertung der Mustergründe)

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

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

und Festlegung der Tauschverhältnisse dieser Böden untereinander



Wertermittlungsrahmen

Zu- und Abschläge zum Bodenwert

Hangabschlag

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

- 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.

Der prozentuale Abschlag wird in Wertzahlen ausgedrückt und in der Wertermittlungskarte mit „H“ dargestellt. Beispiel: 19-1H

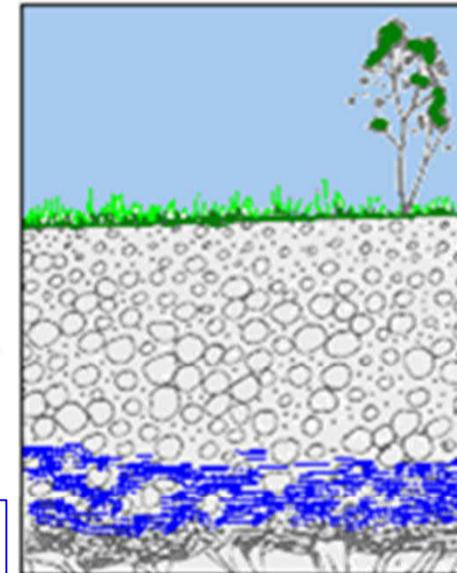
Zu- und Abschläge zum Bodenwert

Nass- und Feuchtstellen

Stellen mit stauender Nässe beeinträchtigen wesentlich...

- die Nutzung
- die Bewirtschaftung und somit
- den Nutzen (= Reinertrag)

In der Wertermittlungskarte wird der Abschlag mit „N“ dargestellt.



	<u>Abschlag (Wertzahl)</u>
▪ leicht schädigende zeitweise Vernässung	1
▪ stärkere Vernässung mit nachhaltigeren Schäden	1-3
▪ stark stauende Nässe	3 und mehr



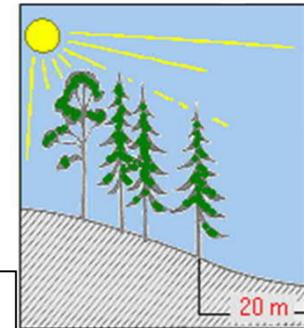
Zu- und Abschläge zum Bodenwert

Waldrandlage

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 gleich breiten Streifen (25 m), je nach Lage des Waldes**, berücksichtigt.



Der prozentuale Abschlag wird in Wertzahlen ausgedrückt und in der Wertermittlungskarte mit „W“ dargestellt.



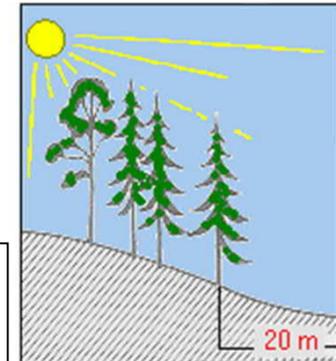
Zu- und Abschläge zum Bodenwert

Hecken und Feldgehölze

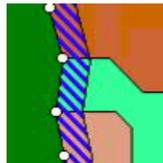
Der Nutzen (= Reinertrag) einer an einer Hecke oder an einem Feldgehölz gelegenen Fläche wird vermindert durch

- Beschattung
- Wurzelschaden
- Laubbefall und
- Kleinklima

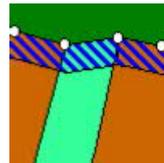
Die Auswirkungen der Hecke auf den Wert landwirtschaftlicher Grundstücke werden durch einen **verschieden hohen prozentualen Abschlag** vom Bodenwert **auf einem gleich breiten Streifen (12,5 m), je nach Lage der Hecke**, berücksichtigt.



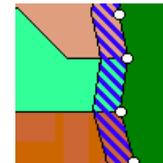
Westen
30 %



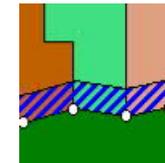
Norden
10 %



Osten
30 %



Süden
50 %

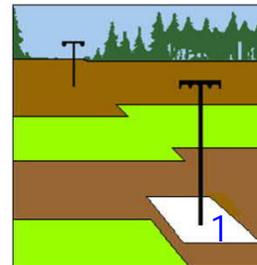
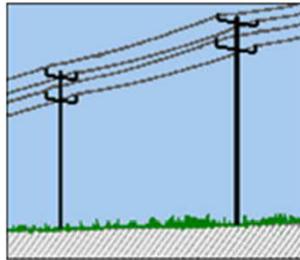


Der prozentuale Abschlag wird in Wertzahlen ausgedrückt und in der Wertermittlungskarte mit „W“ dargestellt.



Zu- und Abschläge zum Bodenwert

Masten

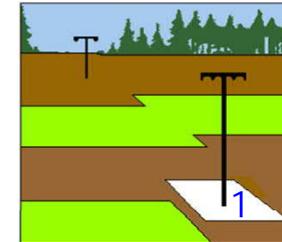
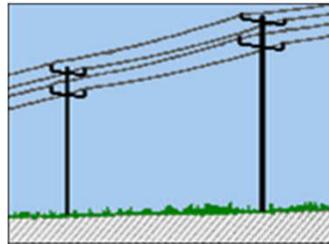


Flächen, auf denen oder an deren Rand Masten aufgestellt sind, unterliegen einer eingeschränkten Nutzbarkeit und damit einer Wertminderung.

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

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

Mastenabschläge



für einen einfachen Holzmasten
für einen Gittermasten

80 m²
150 m²

Diese Flächen erbringen landwirtschaftlich keinen Nutzen und werden mit der Zahl „1“ eingewertet.



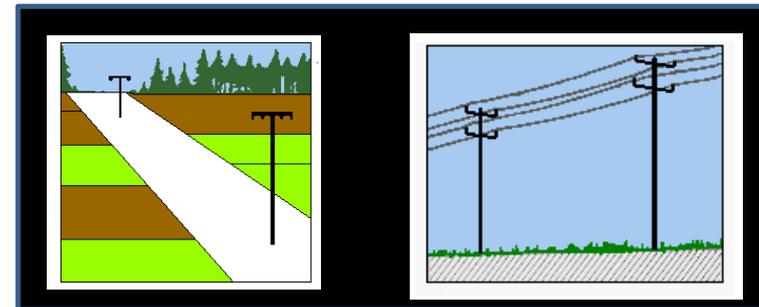
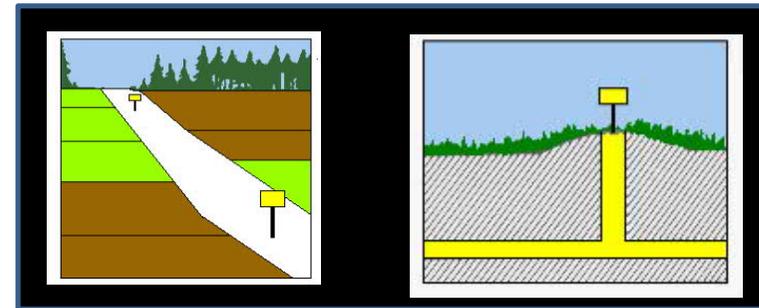
Zu- und Abschläge zum Bodenwert

Überspannungen, unterirdische Leitungen

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

Diese Wertminderung wird durch einen **Abschlag vom Bodenwert von 10 % im Bereich der Trasse bzw. des Schutzstreifens** (nach Festlegung durch den Leitungsinhaber) berücksichtigt.

In der Wertermittlungskarte wird der Abschlag mit „L“ dargestellt. Beispiel: 19-2L



Zu- und Abschläge zum Bodenwert

Grundstücke an Gräben und Gewässern

Beidseitig von Gräben und Gewässern wird ein **Abschlag von 10 % der Wertzahl** auf einer **Breite von je 5 m** vorgenommen.



<https://www.bauernzeitung.de/praxispartner/praxispartner-thueringen/gewaesserrandstreifen-jetzt-wird-es-ernst/>



Bewertung von Sonderflächen

Waldgrundstücke

Der Wert eines Waldgrundstückes

$$= \text{Wert des Waldbodens} + \text{Wert des Holzbestandes}$$



<https://www.lbv.de/naturschutz/standpunkte/wald-und-forstwirtschaft/>

In Verfahren der Waldflurbereinigung wird nach obiger Formel der Wert eines Waldflurstückes berechnet.

In allen anderen Verfahrensarten gehen Waldgrundstücke oder Teilflächen davon nur in **Ausnahmefällen** auf andere Teilnehmer über. Das heißt, i.d.R. bleibt ein Waldflurstück beim Alteigentümer.

Deshalb **wird auf eine Ermittlung des Bodenwertes verzichtet** und für alle Waldflächen im Verfahrensgebiet ein einheitlicher Wert angesetzt.

Waldflächen erhalten die Tauschwertzahl „5“.

Bewertung von Sonderflächen

Straßen, Wege,
Ödungen, Raine
Gräben, Gewässer



<https://www.seen.de/86505-muensterhausen/umgebung/>



[https://www.mainpost.de/regional/schweinfurt/ Der-Feldweg-als-Hohlweg;art769,9336027](https://www.mainpost.de/regional/schweinfurt/Der-Feldweg-als-Hohlweg;art769,9336027)

- Befestigte Wege, Straßen, Gräben, Gewässer
- Ödungen mit Holzanflug, steile Raine

Restwert (Wertzahl)

1

1

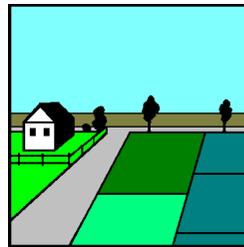


Bewertung von Sonderflächen

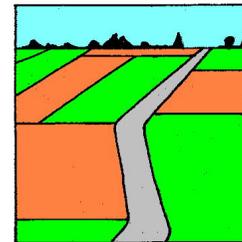
Baugebiet, Gewerbegebiet und Bauerwartungsland



Baugebiet



Gewerbegebiet

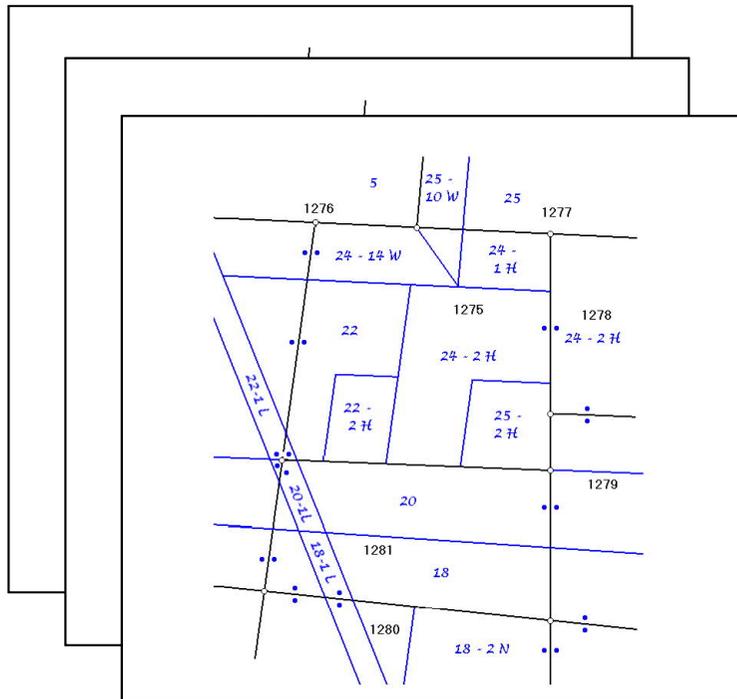


Bauerwartungsland

Für diese Flächen wird der Tauschwert auf der Grundlage des Verkehrswertes festgesetzt.



Die Wertermittlungskarte



Flurkarte



Feldkarte Wertermittlung
(mit Einzelschätzung)



Feldkarte Wertermittlung
(mit Klassengrenzen)



Digitale
Wertermittlungskarte



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:

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

Die Wertverhältniszahl (WVZ)

Beispiel:

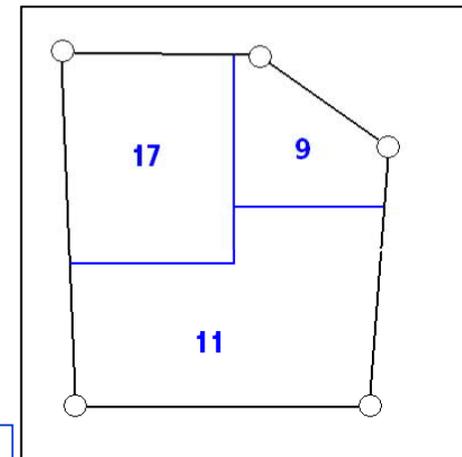
Ein Flurstück mit einer Fläche von 3800 m² enthält drei verschiedene Wertklassen, nämlich

- 1000 m² mit der Wertzahl 17,
- 2000 m² mit der Wertzahl 11 und
- 800 m² mit der Wertzahl 9

Der Wert dieses Flurstücks berechnet sich dann nach obiger Formel mit

$(1000 \text{ m}^2 / 10 \text{ m}^2)$	x	17	=	1700 WVZ
$(2000 \text{ m}^2 / 10 \text{ m}^2)$	x	11	=	2200 WVZ
$(800 \text{ m}^2 / 10 \text{ m}^2)$	x	9	=	720 WVZ
				<hr/>
	zu			4620 WVZ

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



Die Wertverhältniszahl (WVZ)

Der wertbezogene Tausch

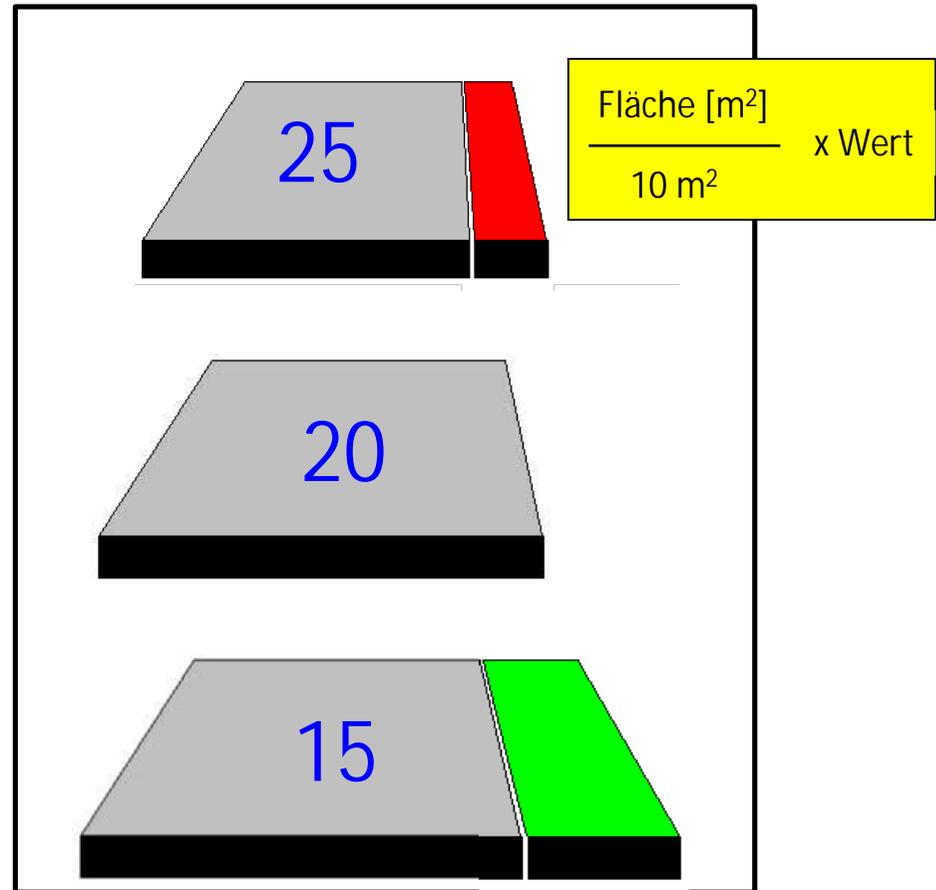
Flächenminderung
20 % = 2000 m²



Ausgangsfläche
1 ha = 10000 m²



Flächenmehrung
33 % = 3333 m²



Die Wertverhältniszahl (WVZ)

Der monetäre Wert einer WVZ

Wird 1 ha der Durchschnittsbonität 10
z.B. mit 30.000,- € gehandelt, dann entsprechen
10.000 WVZ = 30.000,- € oder
1 WVZ gleich 3,00 €

Oder:

1 m² mit Bonität 17 (Durchschnittboden) = 5,10 €

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



