

Hinweise zum Wertermittlungsverfahren in der Flurbereinigung

Wertermittlung:

1. Bei der Bewertung der Grundstücke im Flurbereinigungsverfahren handelt es sich um eine vergleichende Wertermittlung, bei der für landwirtschaftliche Flächen ein Tauschwert nach Nutzungswert ermittelt wird.

Grundlage für die Wertermittlung ist die Bodenschätzung die im Liegenschaftskataster nachgewiesen wird. Diese Bodenschätzung wurde durch landwirtschaftliche Sachverständige unter Beteiligung des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft in der Örtlichkeit überprüft und bei Abweichungen für die Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren aktualisiert. Dafür wurden alle landwirtschaftlichen Flächen im Flurbereinigungsgebiet (741 ha) in einem Raster von 50 x 50 m mit insgesamt 2555 Bodenproben überprüft.

Diese Ergebnisse sind im beiliegenden Wertermittlungsrahmen, der mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft, der Bezirksstelle für Agrarstruktur und den landwirtschaftlichen Sachverständigen aufgestellt wurde, eingeflossen.

Dort wurden die Acker- bzw. Grünlandzahlen der Bodenschätzung zu Wertklassen zusammengefasst. Für die einzelnen Klassen sind u. a. mit Hilfe örtlicher Vergleichsstücke Wertzahlen festgelegt worden. Die Wertzahlen sind so gewählt worden, dass sie dem Nutzungswert entsprechen und bei einer wertgleichen Abfindung mit Land von schlechterer oder besserer Qualität durch Flächenvergrößerung bzw. -verkleinerung der frühere Ertrag erwirtschaftet werden kann.

2. Bei der Bewertung von Baulandflächen dient der Verkehrswert als Grundlage für die Ermittlung des Tauschwertes. Dies betrifft ausschließlich die Wertklassen SI1 bis SI3 des Wertermittlungsrahmen.

Vorläufiger Flurstücksnachweis – Alter Bestand:


In diesem Nachweis sind Ihre Flurstücke mit der Flächengröße des Katasternachweises und deren Wertermittlung in der Flurbereinigung aufgeführt. Hier werden für jedes Flurstück die Nutzungsarten, die Wertklassen mit den Klassenabschnittsflächen (Teilfläche je Nutzungsart u. Wertklasse) und evtl. Wertkorrekturmerkmale z.B. Schattenstreifen ausgewiesen. Um den Wert (WE) für jede Klassenabschnittsfläche zu berechnen, wird die Fläche in ar (1 ar = 100 m²) des Klassenabschnittes mit der Wertverhältniszahl (Wertzahl pro ar) multipliziert und ggfls. um die Wertkorrektur reduziert. Der Gesamtwert für ein Flurstück ergibt sich aus der Summe der Werte.

Beispiel:

Flurbereinigung Darfeld

Aktenzeichen 40801

Bezirksregierung Münster



vorläufiger Flurstücksnachweis*

- Alter Bestand -

Ordnungsnummer: 0/00

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/-faktor	
Darfeld	8	1	1.403	A	2	97	739	716,83	Beispiel zur Berechnung des Wertes: 739 m² : 100 x 97 = 716,83 WE		
An der Bleiche				A	2	97	10	9,70			
Bemerkungen zum Flurstück			Teilfläche	G	1	60	139	83,40			
Wasser- und Bodenverbandsgebiet				G	1	60	5	3,00			
				W	2	8	467	37,36			
				GW	1	8	10	0,80			
				VK	1	57	33	18,81			
				Summe:			1.403	869,87			
Darfeld	14	2	390	A	2	97	96	93,12	Beispiel für einen prozentualen Ab- schlag durch eine Wertkorrektur:		
Kippenberg				A	3	93	114	106,02			
Bemerkungen zum Flurstück			Teilfläche					-31,81		Waldschatten	-30 %
Landschaftsschutzgebiet				W	1	14	165	23,10			
Wasser- und Bodenverbandsgebiet				GW	1	8	13	1,04			
				VK	2	10	2	0,20			
				Summe:			390	163,74			

Nutzungsarten:

A=Acker, G=Grünland, Hf=Hofraum, Sl=Siedlung, M=Maststandort, W=Wald / Hecke, GW=Gewässer, VK=Verkehrsflächen, SV=sonstige Vegetation