


Flurbereinigung Horhausen-Willroth-Kunkel

Anhörungsstermin
über die Ergebnisse der Wertermittlung

Flurbereinigung Horhausen-Willroth-Kunkel – Anhörungstermin Wertermittlung 05.11.2015 Folie 1




Bedeutung des Termins

- die Ergebnisse der Wertermittlung sind zur Einsichtnahme auszulegen
- die Ergebnisse sind in einem Anhörungsstermin zu erläutern

(§ 32 Flurbereinigungsgesetz)

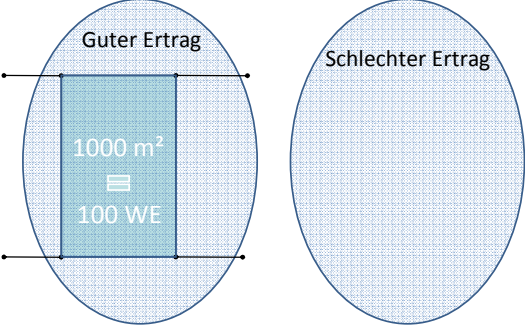
Flurbereinigung Horhausen-Willroth-Kunkel – Anhörungstermin Wertermittlung 05.11.2015 Folie 2



Warum Wertermittlung?

- §§ 27 - 33 Flurbereinigungsgesetz
- Sondervorschriften:
§ 85 Flurbereinigungsgesetz (Waldbestände)
- Um die Teilnehmer mit Land von gleichem Wert abfinden zu können, ist der Wert aller Grundstücke zu ermitteln. ...
(§ 27 Flurbereinigungsgesetz)
- Es handelt sich um einen Tauschwert!

Flurbereinigung Horhausen-Willroth-Kunkel – Anhörungstermin Wertermittlung 05.11.2015 Folie 3



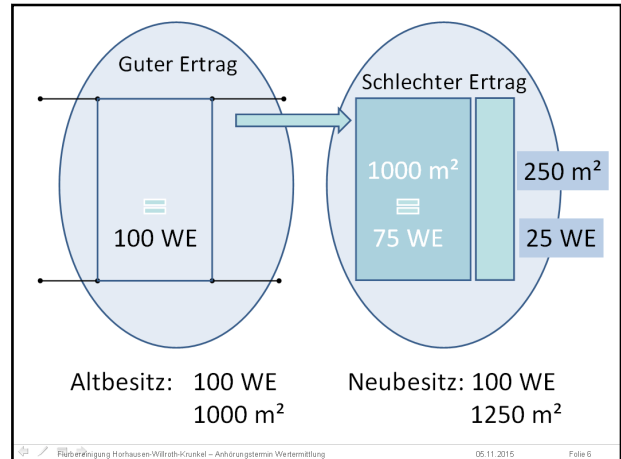
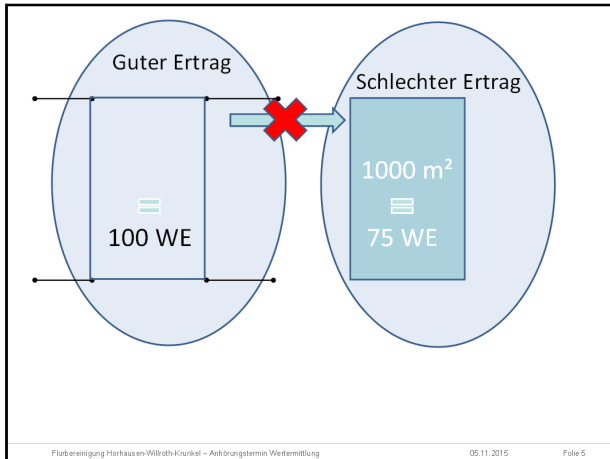
Guter Ertrag
Schlechter Ertrag


1000 m²

≡

100 WE

Flurbereinigung Horhausen-Willroth-Kunkel – Anhörungstermin Wertermittlung 05.11.2015 Folie 4






Warum Wertermittlung?

weiterhin dient die Wertermittlung

- der Bemessung der Teilnehmerbeiträge
- der Festsetzung von Geldausgleichen für Mehr- und Minderausweisungen in Land
- der Festsetzung von Geldausgleichen bei Verzicht auf Landabfindung
- der Bemessung des Landabzuges

Flurbereinigung Horhausen-Wilroth-Kunkel – Anhörungstermin Wertermittlung 05.11.2015 Folie 7



Durchführung der Wertermittlung

Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist das Wertverhältnis in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsmäßiger Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf die Entfernung vom Wirtschaftshof oder der Ortslage nachhaltig gewähren können.

(§ 28 Flurbereinigungsgesetz)

Flurbereinigung Horhausen-Wilroth-Kunkel – Anhörungstermin Wertermittlung 05.11.2015 Folie 8




Durchführung der Wertermittlung





Flurbereinigung Horhausen-Wilroth-Kunkel – Anhebungstermin Wertermittlung 05.11.2015 Folie 9




Durchführung der Wertermittlung

Wertbestimmende Umstände (landwirtsch. Flächen)

- Boden (Bodenart, Krume, Steingehalt, Durchlüftbarkeit, Wasserführung, Bearbeitbarkeit)
- Örtliche Lage (z.B. Hängigkeit, Waldrandlage)

Wertbestimmende (individuelle) Umstände sind Gegenstand des § 44 FlurbG (Neuzuteilung).

Flurbereinigung Horhausen-Wilroth-Kunkel – Anhebungstermin Wertermittlung 05.11.2015 Folie 10




Durchführung der Wertermittlung

Wertbestimmende Umstände (forstwirtsch. Flächen)

- Boden (Anteil Fels, Steingehalt, Flachgründig, Tiefgründig)
- Wasserversorgung
- Hangneigung (über 40 %, 11-39%, bis 10%)
- Hangrichtung (Süd, West/Ost, Nord/Ebene)

Wertbestimmende (individuelle) Umstände sind Gegenstand des § 44 FlurbG (Neuzuteilung).

Flurbereinigung Horhausen-Wilroth-Kunkel – Anhebungstermin Wertermittlung 05.11.2015 Folie 11



Bauflächen und Bauland

Die Wertermittlung für Bauflächen und Bauland ... hat auf der Grundlage des Verkehrswertes zu erfolgen.

§ 29 (1) Flurbereinigungsgesetz

Flurbereinigung Horhausen-Wilroth-Kunkel – Anhebungstermin Wertermittlung 05.11.2015 Folie 17

Zeitpunkt der Wertermittlung

- Im Wertermittlungsverfahren ist der Wert zum Zeitpunkt der Wertermittlung festzustellen.
- Maßgeblicher Zeitpunkt für die Wertgleichheit ist der Tag der Ausführungsanordnung bzw. der Besitzeinweisung.

Ablauf des Bewertungsverfahrens

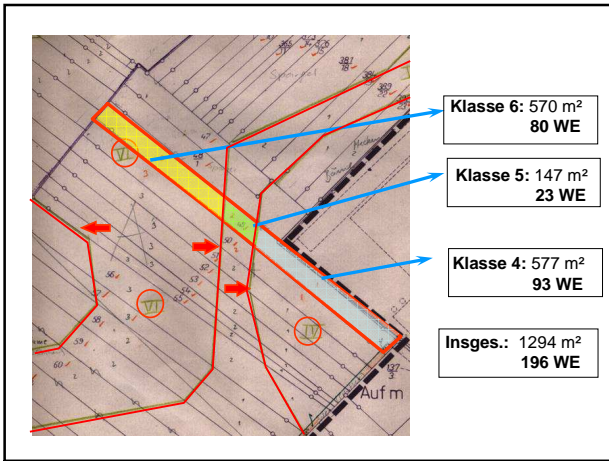
- Einleitung der Wertermittlung
- Feldbegang zur Feststellung Ertragsverhältnisse
 - Aufstellung des Wertermittlungsrahmens
- Durchführung der Wertermittlung
- Wertermittlungskarte
 - Niederschriften
- Abschluss der Wertermittlung
- Diskussion der Ergebnisse der Wertermittlung

Wertermittlungsrahmen

		Werteinheiten je Ar							
Nutzungsart	Abk.	NKZ	1	2	3	4	5	6	7
Ackerland	A	1	20	19	18	17	16	14	12
Grünland	GR	3	20	19	18	17	16	14	12
Holzung	H	4	9	8	7	3			
Hutung	HU	5	8						
Unland	U	6	3						

Wertermittlungsrahmen

		Werteinheiten je Ar							
Nutzungsart	Abk.	NKZ	1	2	3	4	5	6	7
Bundesstraße	B	7	0						
Landesstraße	L	8	0						
Kreisstraße	K	9	0						
Straße	STR	10	0						
Weg	WEG	11	0						
Wasserfläche	WA	12	0						
Wertzone	WZ	13	0						
Bahngelände	BGL	14	0						



Nachweis des alten Bestandes

Katasterdaten Nutzungsarten und Wertklassen Hinweise zum

Nachweis des Alten Bestandes

Ortsname	Katasterbezirk	Flurstück	Fläche in m ²	Wertklassen										Gesamtwert	Anzahl von Flurstücken		
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
BERGHEIM	AUßER GANZ	1	69	1												438,5	1
BERGHEIM	AUßER GANZ	2	49	1												428,5	1
BERGHEIM	AUßER GANZ	3	60	1												445,5	1
BERGHEIM	AUßER GANZ	4	61	1												455,5	1
BERGHEIM	AUßER GANZ	5	69	1												438,5	1
BERGHEIM	AUßER GANZ	6	67	1												441,5	1

Kapitalisierungsfaktor: 6

Flurbereinigung Horhausen-Wilroth-Kunkel – Anhebungstermin Wertermittlung 05.11.2015 Folie 23

Rechtsmittel

Einwendungen gegen die Wertermittlung

Überprüfung durch DLR

Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung

Widerspruch

Spruchstelle (Widerspruchsbehörde)

OVG (Klage)

Flurbereinigung Horhausen-Wilroth-Kunkel – Anhebungstermin Wertermittlung 05.11.2015 Folie 26

- Bestandswertermittlung
- § 85 FlurbG – Sondervorschrift für Waldflurber. Bestandswert ist zu ermitteln Grundsätze der Waldwertrechnung sind anzuhalten
 - Trennung von Bestands- und Bodenbewertung!
 - Bestandswerte wurden mitgeteilt.
 - Keine Feststellung der Bestandswerte nach § 32 FlurbG! Festsetzungen erst zum Flurbereinigungsplan.
- Flurbereinigung Horhausen-Wilroth-Kunkel – Anhebungstermin Wertermittlung 05.11.2015 Folie 27

Planwuschtermin

- es geht um ihre Wünsche
- sie sollten sich entsprechend vorbereiten
- Einzeltermin
- Niederschrift
- Wir sammeln und versuchen, allen Wünschen bestmöglich nachzukommen

Es gilt das ergänzende gesprochene Wort.

Flurbereinigung Horhausen-Willroth-Kunkel

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit. Ihre Fragen?