

- **Gesetzliche Grundlagen**

Die Wertermittlung obliegt dem Vorstand der Teilnehmergemeinschaft. Dem Vorstand sind mindestens 2, höchstens 4 Sachverständige beizuziehen, die nicht Beteiligte nach § 10 FlurbG sein dürfen.

Flurbereinigungsgesetz in seiner gültigen Fassung
(FlurbG; §§ 27 bis 33)

Gesetz zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes
und zur Bestimmung von Zuständigkeiten nach dem
Landwirtschaftsanpassungsgesetzes
(AGFlurbG; §§ 5 bis 7)

Teilnehmergemeinschaft Ländliche Neuordnung Berzdorf,
beim Landratsamt Görlitz
Amt für Vermessungswesen und Flurneuordnung,
Sachgebiet Flurbereinigungsbehörde Nord,
Sitz: Georgewitzer Straße 42
02708 Löbau

Post: Postfach 30 01 52
02806 Görlitz

Vorsitzende der Teilnehmergemeinschaft Ländliche Neuordnung
Berzdorf:

Frau Fischer
Telefon: 03 58 1 / 663 – 3620
Fax: 03 58 1 / 66 36 – 36 11
E-Mail: dörte.fischer@kreis-gr.de
Internet: www.vlnsachsen.de/landkreise/landkreis-goerlitz



**Teilnehmergemeinschaft
Ländliche Neuordnung
Berzdorf**

Informationen

zur Bekanntgabe der Wertermittlung

- **Allgemeine Informationen**

Die Öffentliche Bekanntmachung erscheint in den Amtsblättern der Stadt Görlitz (16.03.2021), der Gemeinde Schönau-Berzdorf (24.03.2021) und der Gemeinde Markersdorf (31.03.2021).

Auslagezeitraum: 01.04.2021 bis 30.04.2021

Die Aufstellung des Wertermittlungsrahmens erfolgte durch Beschluss des Vorstandes in 11/2009, sowie durch Beschlüsse der Änderungen in 11/2018 und 02/2020. Die dazu erforderlichen Überprüfungen der Bodenschätzung wurden in 11/2017 und 04/2018 durchgeführt. Die Wertermittlungskarte wurde in 11/2020 fertiggestellt und am 04.03.2021 vom Vorstand beschlossen.

- **Warum wird eine Wertermittlung im Verfahren der ländlichen Neuordnung durchgeführt?**

In den Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sind die Teilnehmer für ihre eingelegten Grundstücke in Land von gleichem Wert (nicht gleicher Fläche) abzufinden.

Aus diesem Grundsatz heraus erfolgt eine Bewertung (Wertermittlung) des Grund und Bodens. Entscheidend ist hierbei das Wertverhältnis, in dem die einzelnen Grundstücke zueinander stehen, nicht der Wert in Geld.

Für landwirtschaftliche Flächen richtet sich die Ermittlung des Wertverhältnisses nach deren landwirtschaftlichen Nutzen, in Anlehnung an die Ergebnisse der Bodenschätzung.

Gesondert sind wesentliche Bestandteile der Grundstücke, wie z.B. Bodenschätze, Obstbäume etc. zu ermitteln, sofern diese den Eigentümer wechseln.

Für Bauflächen und Bauland sowie für bauliche Anlagen (sofern diese den Eigentümer wechseln) erfolgt die Wertermittlung auf Grundlage der Verkehrswerte.

- **Für welche Aufgaben bildet die Wertermittlung die Grundlage?**

- Sicherung der Wertgleichheit von Einlage und Abfindung jedes Teilnehmers
- Ermittlung der Landabzüge nach § 47 FlurbG (wenn erforderlich)
- Festsetzung der Geldausgleiche für unvermeidbare Mehr- und Minderausweisungen von Land im Flurbereinigungsplan
- Bemessung der Teilnehmerbeiträge, wenn nichts anderes bestimmt wurde

- **Wie läuft die Wertermittlung ab?**

Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft erarbeitet einen Wertermittlungsrahmen. In diesem werden die Grundsätze der Bewertung verfahrenseinheitlich festgeschrieben. Mit Beschluss des Vorstandes ist der Wertermittlungsrahmen anzuhalten.

Vor Ort werden eine gewisse Anzahl an Grablöchern der Bodenschätzung mit dem damaligen Beschrieb verglichen, um klären zu können, ob und mit welchen Anpassungen die Bodenschätzung der Wertermittlung im Verfahren der Ländlichen Neuordnung zu Grunde gelegt werden kann.

Nun kann für jede Fläche im Verfahrensgebiet nach dem Wertermittlungsrahmen eine Bewertung festgelegt werden.

Die Bewertung aller Flächen im Verfahrensgebiet wird in der Wertermittlungskarte zusammengefasst dargestellt.

Die Ergebnisse der Wertermittlung (Wertermittlungskarte) werden in einer Teilnehmersammlung oder in sonst geeigneter Weise vom Vorstand vorgestellt. Die Wertermittlungskarte wird anschließend für 4 Wochen in den Gemeindeverwaltungen Schönau-Berzdorf und Markersdorf, sowie in der Stadtverwaltung Görlitz zu den Öffnungszeiten zur Einsichtnahme für die Beteiligten ausgelegt. Während der Auslegung können bei der Teilnehmergeinschaft schriftlich Einwendungen vorgebracht werden.

Nach Behebung begründeter Einwände durch den Vorstand sind die Wertermittlungsergebnisse festzustellen. Die Feststellung wird öffentlich bekannt gemacht.

Wesentliche Änderungen der Wertermittlung müssen analog bekannt gegeben werden.

- **Beispiel Einlagewertberechnung**

Tauschwert für ein Flurstück = Summe der Wertverhältniszahlen aller Wertflächen im Flurstück

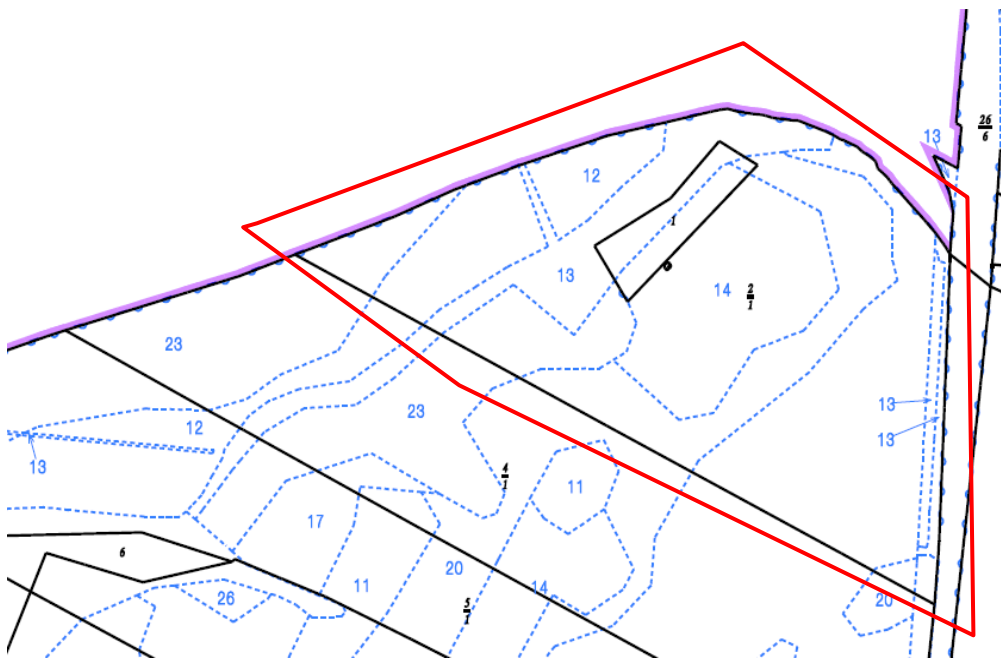
Wertverhältniszahl = Wertzahl*Fläche/10

Wertzahl ... WZ

Wertverhältniszahl ... WVZ

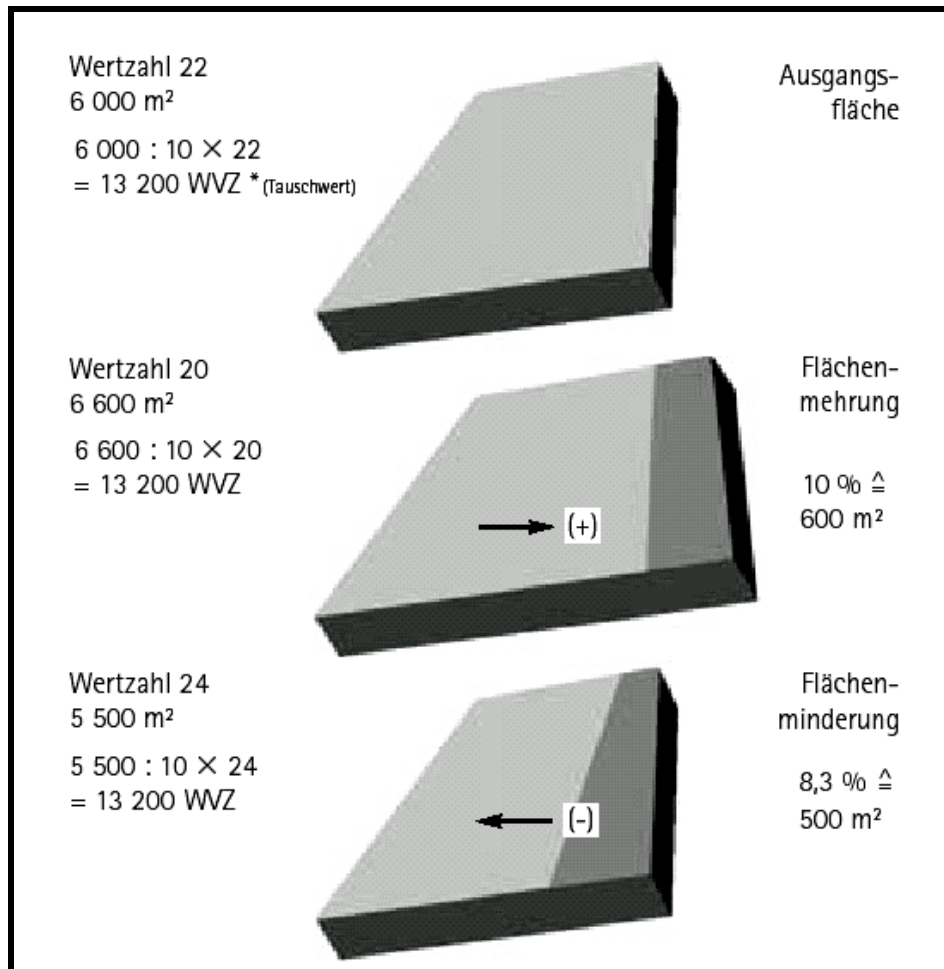
Beispiel für Flurstück 2/1

| Teilfläche | Wertzahl | Fläche m ² | WVZ |
|------------------|----------|-----------------------|---------------|
| 1 | 23 | 1.000 | 2.300 |
| 2 | 12 | 500 | 600 |
| 3 | 12 | 600 | 720 |
| 4 | 13 | 1.500 | 1.950 |
| 5 | 23 | 600 | 1.380 |
| 6 | 20 | 800 | 1.600 |
| 7 | 14 | 2.000 | 2.800 |
| 8 | 23 | 3.000 | 6.900 |
| 9 | 20 | 100 | 200 |
| 10 | 13 | 800 | 1.040 |
| Summe WVZ | | | 19.490 |



(Ausschnitt aus der Wertermittlungskarte)

- Wertgleichheit – Rechenbeispiel



Wird ein Teilnehmer mit Flächen einer höheren Wertzahl abgefunden, so verringert sich bei gleichbleibender Wertverhältniszahl (WVZ) die Fläche der Abfindung. Ist die Wertzahl geringer, wird die Abfindungsfläche größer.