



Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung

Allgemeines:

Die Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren ist die Grundlage für die Abfindung der Teilnehmer mit Land von gleichem Wert, die Verteilung der erforderlichen Landabzüge für gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen, die Kostenverteilung und die Geldabfindungen und Geldausgleiche.

Die Wertermittlung erfolgt in Form von Tauschwerten, die das Wertverhältnis gleichgroßer Flächen zueinander darstellen. Dieser Tauschwert wird in Wertzahlen **WZ** angegeben. In Geld ausgedrückte Werte werden in der Regel nicht ermittelt.

Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke wird der Tauschwert nach dem gemeinüblichen Nutzen, für Bauflächen, Bauland, Garten- und Erholungsland auf der Grundlage des Verkehrswertes ermittelt. Für wesentliche Bestandteile eines Grundstücks oder Rechte an einem Grundstück wird der Tauschwert, soweit erforderlich, gesondert ermittelt.

Die Ergebnisse der Bodenschätzung (BS) aus dem Jahr 1938 wurden der Wertermittlung zugrunde gelegt und in einer Vergleichsschätzung 2007 stichprobenartig überprüft.

Zu den Wertermittlungsunterlagen gehören die „Grundsätze der Wertermittlung“ und die Wertermittlungskarten.

Wertzahlen WZ:

In den „Grundsätzen der Wertermittlung“ wird dem **Boden** folgender Flächen eine Wertzahl WZ zugeordnet: Acker **WZ 18-22**; Grünland **WZ 14-16**; „Grünland mit Ackerbewertung lt. BS“ **WZ 17-21**; Grünlandflächen geringer Qualität im Bereich „Paradies“ **WZ 7**; Bauflächen, Bauland **WZ 115**; Garten- und Erholungsland **WZ 35**; Waldboden **WZ 8**; Gewässer **WZ 3**; Geringstland **WZ 1**; Verkehrsflächen im Außenbereich **WZ 5**

Zu- und Abschläge:

Der Nutzen bzw. Ertrag aus landwirtschaftlichen Flächen kann durch verschiedene Faktoren oder Umstände beeinflusst sein. Zu deren Beachtung werden Zu- und Abschläge, wie z. B. **Hängigkeit** (Abschlag 15% - 25%), **Waldrandeinwirkung** (5% - 25%, je nach Exposition) oder Versorgungsleitungsschutzstreifen (10% in Schutzstreifenbreite), festgelegt.

Tauschwertzahlen TWZ:

Unter Beachtung der festgelegten Zu- und Abschläge ergeben sich aus den Bodenwertzahlen die Tauschwertzahlen.

Wertverhältniszahl WVZ:

Der Tauschwert der Grundstücke eines Teilnehmers wird im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Verfahrensgebietes bestimmt und als Wertverhältniszahl **WVZ** ausgedrückt.

Berechnungsbeispiel Tauschwertfläche Nr. 7 im Flurstück 820o: $20 \text{ TWZ} * 880 \text{ m}^2/10 = 1.760 \text{ WVZ}$

Kapitalisierungsfaktor:

Bei Landverzicht, Mehr-/Minderausweisung von Land wird eine Geldabfindung mit $0,35 \text{ €/WVZ}$ berechnet.

Flurstücksgruppen:

Flurstücksgruppen entstehen durch das Zusammenfassen von Wertflächen nach einheitlichen Gesichtspunkten wie z. B. Bodenart, Nutzungsart, Verwertbarkeit, Eignung für Sonderkulturen u. a. m. Mit Hilfe der Flurstücksgruppen können die Einlagegrundstücke wie auch der Abfindungsgrundstücke eines Teilnehmers besser verglichen und nachgewiesen werden.

Wertermittlungskarte:

In der Wertermittlungskarte werden Flächenabschnitte gleicher Wertzahlen WZ gebildet und durch Umrandung mit einer blauen gestrichelten bzw. gewellten Linie dargestellt. Die Zu- und Abschläge werden durch eigenständige Zu- und Abschlagsflächen durch eine braun gestrichelte bzw. gewellte Linie und zusätzlicher hellgraublauer Einfärbung dargestellt. Die Höhen der Zu- und Abschläge sind durch die im schwarzen Oval stehenden blauen Werte erkennbar.

Sonderkarte Wertermittlung mit farbigen Bodenwertflächen:

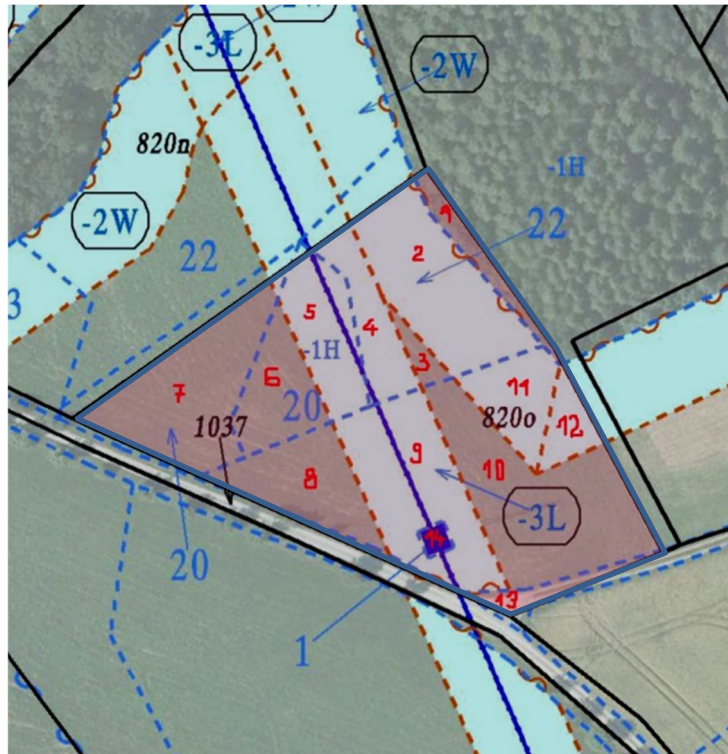
In der Sonderkarte Wertermittlung mit farbigen Bodenwertflächen werden Flächenabschnitte gleicher Bodenwertzahl farbig dargestellt und damit blattübergreifend schneller erkennbar.

Sonderkarte Wertermittlung mit farbigen Flurstücksgruppen:

In der Sonderkarte Wertermittlung mit farbigen Flurstücksgruppen werden die festgelegten Flurstücksgruppen wie z. B. Acker, Grünland oder Wald, flächig dargestellt.

Berechnungsbeispiel:

Flurstück: **820o**
 Größe des Flurstücks: **6.590 m²**
 Tauschwert: **13.239 WVZ**
 Geldabfindung
 bei Landverzicht: **4.633,65 €**



Teilfläche	WZ	Zu /Abschläge	TWZ	Fläche/10	WVZ
1	10	---	10	19	190
2	22	-1H -2W	19	89	1691
3	22	-1H	21	10	210
4	22	-1H -3L	18	35	630
5	20	-1H -3L	16	48	768
6	20	-1H	19	42	798
7	20	---	20	88	1760
8	24	---	24	50	1200
9	24	-3L	21	90	1890
10	24	---	24	115	2760
11	24	-2W	22	38	836
12	24	-2W	22	16	352
13	10	---	10	15	150
14	1	---	1	4	4
Summe				659	<u>13239</u>