Warum ist eine Wertermittlung durchzuführen ?

Im Flurbereinigungsgebiet vorhandene Grundstückszerschneidungen sind bei der Neuordnung des Gebietes unter Abwägung der Interessen aller Beteiligten zu beseitigen. Es wird notwendig sein, Grundstücke bzw. Teile von ihnen zusammenzulegen oder auszutauschen. Hierunter fallen auch Wegflächen, die bisher über private Grundstücke verliefen. Mit einem Ausgleich, dem Wert der Fläche entsprechend, muss der Eigentümer abgefunden werden, d. h. ihm ist eine andere Fläche, nicht unbedingt gleicher Größe, aber gleichen Wertes zuzuteilen.

In der Flurbereinigung wird nicht Fläche gegen Fläche oder Grundstück gegen Grundstück getauscht, denn die Größe eines Flurstückes hat keine Aussagekraft über Beschaffenheit, Bodengüte, Ertrag usw. Deshalb hat jeder Eigentümer im Verfahren für seine Grundstücke eine Landabfindung vom **gleichen Wert** zu erhalten. Um diese wertgleiche Abfindung zu gewährleisten, muss der Wert aller Grundstücke im Flurbereinigungsgebiet ermittelt werden.

Die Wertermittlung wurde also zur Sicherstellung der Wertgleichheit von Einlage (alte Grundstücke) und Abfindung (neu zugeteilte Grundstücke) durchgeführt.

Sie ist weiterhin Grundlage

- für die Bemessung der Teilnehmerbeiträge (nach § 19 FlurbG),
- zur Ermittlung des Abzuges (nach § 47 FlurbG),
- für die Festsetzung von Geldabfindungen, Geldausgleichen für Mehr- oder Minderausweisungen von Land, und Geldentschädigungen,
- für die Wahrung von Rechten Dritter (Nießbrauch, Hypotheken, Grundschulden usw.).

Die Ergebnisse der Wertermittlung wurden den Beteiligten in einer Teilnehmerversammlung am 16. April 2015 erläutert und lagen anschließend (26. Mai bis 26. Juni 2015) zur Einsichtnahme für alle Beteiligten aus.

Weitere Hinweise:

- Die Wertermittlung der Flurbereinigung hat keinen Einfluss auf die amtliche Bodenschätzung der Finanzverwaltung, d.h. steuerliche Veränderungen ergeben sich durch sie nicht.

- Der im Wertermittlungsrahmen aufgeführte Kapitalisierungsfaktor dient ausschließlich zum geldlichen Ausgleich von geringfügigen unvermeidbaren Landmehr- oder Landminderausweisungen, die bei den später im Rahmen der Aufstellung des Flurbereinigungsplanes festzusetzenden Landzuteilungen, z. B. durch topographische Vorgaben wie Wege, in Einzelfällen entstehen können.