



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 aus dem Jahr 1939/1952 wurden der Wertermittlung zugrunde gelegt und in einer Vergleichsschätzung 2003 stichprobenartig überprüft. Zu den Wertermittlungsunterlagen gehören die „Grundsätze der Wertermittlung“ und die Wertermittlungskarten.

Wertzahlen WZ:

In den „Grundsätzen der Wertermittlung“ wird dem Boden aller Flächen im Flurbereinigungsgebiet eine Wertzahl WZ zugeordnet und folgend (beispielhaft; vollständig siehe Anlage 2) differenziert:

Acker/Grünland **WZ 17-27**; Bauflächen, Bauland **WZ 90/130/160** (gemarkungsabhängig); Garten- und Erholungsland **WZ 70**; Waldboden **WZ 6**; Gewässer **WZ 1**; Geringstland **WZ 1/6**; Verkehrsflächen 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**, **Waldrandeinwirkung** oder **Versorgungsleitungsschutzstreifen** (3 WZ Abschlag über Schutzstreifenbreite), festgelegt.

Tauschwertzahlen TWZ:

Unter Beachtung der festgelegten Zu- und Abschläge ergeben sich aus den Wertzahlen die Tauschwertzahlen. Die Darstellung der Zu- und Abschläge in Klammern bedeutet, dass diese rechnerisch bei der TWZ berücksichtigt wurden.

Berechnungsbeispiel: $WZ\ 19 - 3H - 2G = 14\ TWZ\ (-3H, -2G)$ {siehe Tabelle Seite 2}

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. 10 im Flurstück 207: $14\ TWZ * 1127\ m^2/10 = 1.578\ WVZ$

Kapitalisierungsfaktor:

Bei Landverzicht, Mehr-/Minderausweisung von Land wird eine Geldabfindung mit 0,30 €/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 die Abfindungsgrundstücke eines Teilnehmers besser verglichen und nachgewiesen werden.

Wertermittlungskarte:

In der Wertermittlungskarte werden Flächenabschnitte gleicher Tauschwertzahlen gebildet und durch Umrandung mit einer blauen oder braun gestrichelten bzw. gewellten Linie dargestellt. Die Zu- und Abschläge sind in Klammern eingefasst an der TWZ oben rechts angebracht. Zusätzlich sind die langgestreckten Zu- bzw. Abschlagsflachen in hellgraublauer Einfärbung dargestellt. Die in eckig stehender Klammer festgelegten Wertänderungen [TWZ nach Änderung] gelten für die mit blauer gestrichelter/-welter Linie abgegrenzten Flächen.

Sonderkarte Wertermittlung mit farbigen Tauschwertflachen:

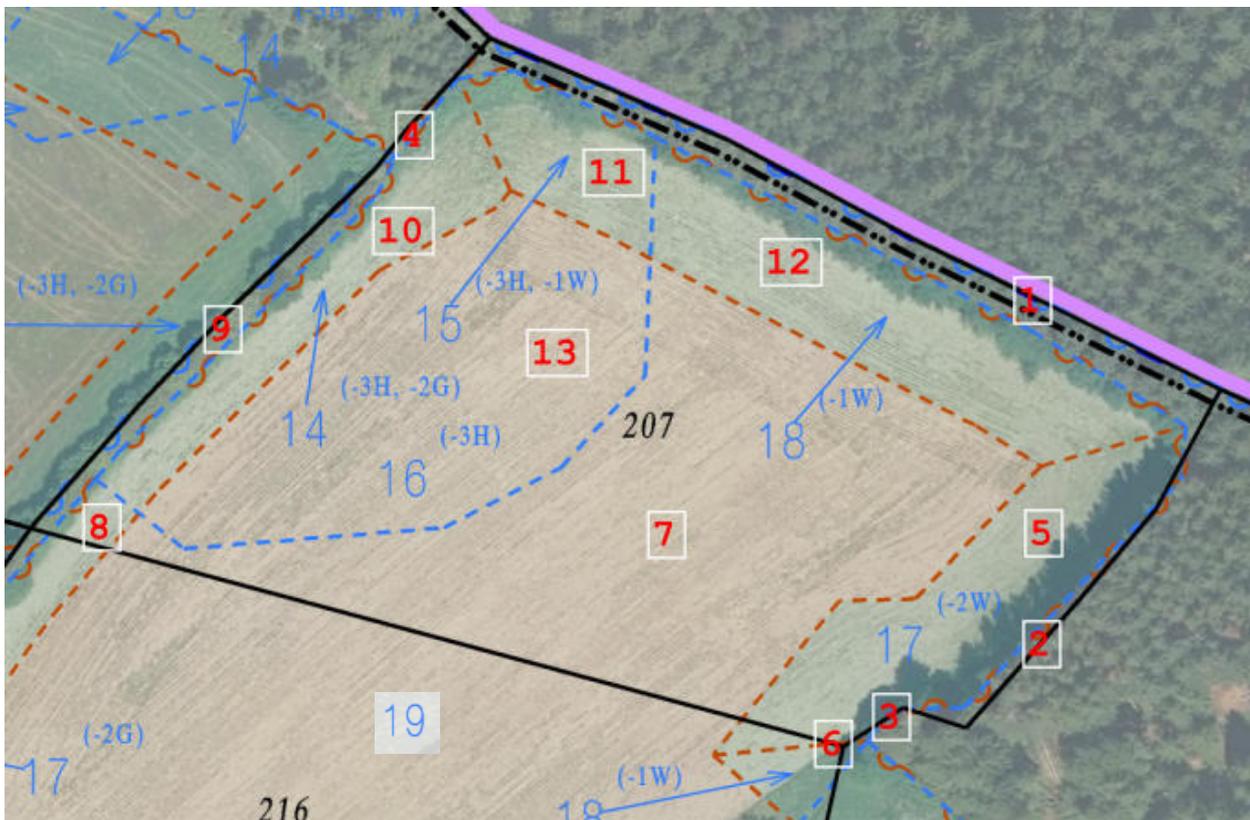
In der Sonderkarte Wertermittlung mit farbigen Tauschwertflachen werden Flächenabschnitte gleichen Tauschwertes (Wertzahl ± Zu- und Abschläge) farbig dargestellt und damit blattubergreifend schneller erkennbar.

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 Tauschwert Flurstück:

Flurstück: **207** Größe: **15.540 m²** Tauschwert: **25.189** WVZ Geldabfindung bei Landverzicht: **7.556,70 €**



Nr. Teilfläche	Ruckgerechn. WZ	Zu- bzw. Abschlag	TWZ	Fläche/10	WVZ
1	5	----	5	83,2	416
2	5	----	5	10,8	54
3	5	----	5	0,1	1
4	5	----	5	2,7	14
5	19	-2W	17	165,4	2812
6	19	-1W	18	0,1	2
7	19	----	19	537,1	10205
8	19	-2G	17	10,8	184
9	1	----	1	32,4	32
10	19	-3H, -2G	14	112,7	1578
11	19	-3H, -1W	15	67,4	1011
12	19	-1W	18	189,8	3416
13	19	-3H	16	341,5	5464
SUMME			Ø 16,2	1554,0	25189