

## **Merkblatt Wertermittlung**

Die Wertermittlung (WE) dient dem Zweck die wertgleiche Landabfindung zu ermöglichen, Teilnehmerbeiträge sowie den Landabzug und Geldabfindungen (§ 52 FlurbG) zu berechnen. Auf ihr basieren auch die Geldausgleiche für geringfügige Mehr- und Minderausweisungen und sie dient der Wahrung der Rechte Dritter.

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

Es werden keine absoluten Werte ermittelt, sondern Wertverhältnisse, also Tauschwerte bezogen auf das Flurbereinigungsgebiet.

Die Wertermittlung wurde in Zusammenarbeit mit landwirtschaftlichen bzw. forstlichen Sachverständigen vorgenommen.

**Ablauf:** In einem Einleitungstermin mit DLR, Sachverständigem und dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft (TG) wird der WE-Rahmen festgelegt und eine Niederschrift angefertigt.

Die Wertermittlung im Gelände erfolgt durch Begehung mit dem Sachverständigen und DLR-Vertretern in Anwesenheit einiger Vorstandsmitglieder. Hierbei werden die Klassengrenzen festgelegt und in einer Karte dokumentiert.

In einem Abschlusstermin mit DLR, Sachverständigem und TG-Vorstand wird überprüft, ob der WE-Rahmen eingehalten werden konnte und evtl. Nachbesserungen durchgeführt werden müssen. Der Kapitalisierungsfaktor zur Umrechnung in Euro-Werte wird endgültig festgelegt, im Verfahren Nohen auf 1,6.

Jeder Beteiligte hat einen Auszug mit den Ergebnissen der Wertermittlung für seine Flächen bekommen. Die Ergebnisse der Wertermittlung werden zur Einsichtnahme für alle Beteiligten offen gelegt und in einem Anhörungstermin erläutert.

Einwendungen sind für jedes Flurstück im Verfahren möglich, sie werden in Einzelterminen besprochen. Bei begründeten Einwendungen werden Nachschätzungen mit dem Sachverständigen durchgeführt.

Die Feststellung der Wertermittlung wird öffentlich bekanntgemacht. Dies ist erst der Verwaltungsakt. Widersprüche hiergegen sind innerhalb eines Monats zu erheben.

**Schätzungsmerkmale für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke:** In die Bodenschätzung fließen die Faktoren Bodenart, Entstehung und Zustandsstufen (z.B. Humusgehalt) ein. Hieraus werden die Bodenzahlen im Acker festgelegt. In der Wertermittlung werden daraus durch Zusammenfassung Wertklassen gebildet.

Einfluss auf den Nutzwert haben neben dem Boden vor allem die Besonnung, Hangneigung, Klima (z.B. Frostgefährdung) sowie die Höhenlage über NN. Außerdem werden Besonderheiten wie z.B. Nassstellen, Schatten, Waldnähe sowie der Verbuschungs- und Verbrachungszustand berücksichtigt. Diese Merkmale haben unterschiedliche Bedeutung bei Acker, Weinberg oder Wald.

Eine Wertermittlung für Aufwuchs und Bauwerke wird nur nach Bedarf durchgeführt. Hierbei kommen spezielle Sachverständige z.B. für Obstbäume zum Einsatz.