

## Regeln bzw. Grundsätze der Wertermittlung

Das Wertermittlungsverfahren ist in den §§ 27 bis 33 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) geregelt.

In Abstimmung mit dem Vorstand der Teilnehmergemeinschaft wurden u.a. für die Gebäude- und Freiflächen, Freizeitflächen, Ackerflächen, Grünland, Wald- und Gehölzflächen Wertzahlen in den Wertermittlungsklassen 1 bis 7 festgelegt.

Diese Wertzahlen (= **Werteinheiten** / WE) können der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Abk.	Werteinheiten (WE) je Ar in den Wertermittlungsklassen							
		1	2	3	4	5	6	7	
Ackerland	A	100	92	84	76	68	58	46	
Grünland	GR	100	92	84	76	68	58	46	
Waldfläche	H	30	( ohne Aufwuchs )						
Gehölz	GH	15							
Hutung	HU	23							
Unland	U	1							
Gebäude- und / oder Freifläche	GF	200							
Garten	GRÜ	100							
Freizeitfläche	FZF	100							
Straße	S	1							
Fahrtweg	Weg	1							
Wasserfläche	WA	1							
Landwirtschaftlich. Betriebsfläche	LW BF	100							
Sportplatz	SPO	1							
Dienstbarkeitsweg	DW	1							
Friedhof	FHF	1							
Landespflege	LPF	1							
Gebäude- u. Frei- fläche für öffentli- che Zwecke	GFÖ	1							
Gebäude- u. Frei- fläche zu Versor- gungsanlagen	GF VS	1							
Rückhaltebecken	SF	1							
Parkplatz	PL	1							
Wasserversor- gungsanlage	BFVS	1							
Zugezogen ohne Neuvermessung	ZON	1							
Lagerplatz	BFLP	1							
Bauplatz	GFU	200							
Gebäude- u. Frei- fläche - Handwerk	GFGI	200							
Gehweg an Straße	S	1							
Bildstock	HIST	1							

Der **Kapitalisierungsfaktor** wurde mit **0,6** festgesetzt. Multipliziert man die Werteinheiten mit dieser Zahl, so erhält man den Geldwert je Ar.

Beispiel: Eine Ackerfläche liegt in der Wertermittlungsklasse 3, hat also 84 Werteinheiten je Ar. Multipliziert man diese Zahl mit dem Kapitalisierungsfaktor 0,6 so erhält man den Geldwert 50,40 € je Ar. Durch 100 dividiert ergibt dies einen Wert von 0,50 € pro Quadratmeter.

Der **Kapitalisierungsfaktor** für **GF, GFU und GFGI** wurde mit **10** festgesetzt.

## Warum überhaupt Wertermittlung?

Sie wird durchgeführt, um

1. den Anspruch jedes Teilnehmers auf wertgleiche Landabfindung erfüllen zu können und
2. unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen von Land in Geld auszugleichen.

Weitere Fragen zum  
Flurbereinigungsverfahren beantwortet Ihnen  
Ihr

**DIENSTLEISTUNGSZENTRUM  
LÄNDLICHER RAUM  
WESTPFALZ**

Fischerstraße 12  
67655 Kaiserslautern  
☎ 0631 / 3674 -

	Durchwahl
Zentrale	0
Gruppenleiter Willi Junk	252
Planung und Vermessung	
Sachgebietsleiter Rolf Hoffmann	312
Sachbearbeiterin Nicole Weis	314
Verwaltung	
Sachgebietsleiter Jochen Kleber	300
Sachbearbeiterin Edith Groel	295

**Fax:** 0631 / 3674 - 255

**E-Mail:** [dlr-westpfalz@dlr.rlp.de](mailto:dlr-westpfalz@dlr.rlp.de)

**Internet:** [www.landentwicklung.rlp.de](http://www.landentwicklung.rlp.de)  
[www.dlr.rlp.de](http://www.dlr.rlp.de)



**DIENSTLEISTUNGSZENTRUM  
LÄNDLICHER RAUM  
WESTPFALZ**

## Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren Kottweiler-Schwanden

**Produkt-Nr. 21702**

### Informationen

zum  
**Planwunschtermin**

und zum  
**Anhörungs- und  
Erläuterungstermin  
über die Ergebnisse  
der Wertermittlung**

Stand: Dezember 2016

## Allgemeines

Nach § 57 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sind die Teilnehmer vor der Aufstellung des Flurbereinigungsplanes über ihre Wünsche für die Abfindung zu hören. Dies geschieht im **Planwuschtermin**.

Die Abwägung aller bei der Abfindung zu berücksichtigenden Umstände kann erst nach Vorliegen sämtlicher Planwünsche erfolgen. Deshalb sind **Zusagen im Termin nicht möglich**. Bitte beachten Sie daher folgenden Grundsatz des Planwuschtermines:

### ES WIRD ALLES BESPROCHEN UND NICHTS VERSPROCHEN!

Sie können Ihren Planwunsch auch schriftlich abgeben. **Wir empfehlen** Ihnen jedoch, die **Wünsche persönlich im Termin** vorzutragen, da hierbei die für die Neugestaltung maßgeblichen Verhältnisse besser geklärt werden können.

Sie können sich in dem Termin auch **von einem Bevollmächtigten vertreten lassen**. Hierzu ist eine **beglaubigte Vollmacht erforderlich** (dies gilt übrigens auch, wenn ein Ehepartner den anderen vertritt).

Für die Bearbeitung der Abfindungswünsche ist es erforderlich, dass die persönlichen und flurstücksbezogenen Angaben stimmen. Mit der Ladung zum Anhörungs- und Erläuterungstermin über die Ergebnisse der Wertermittlung hat jeder Teilnehmer einen **Auszug aus dem Nachweis des Alten Bestandes** erhalten, in dem seine im Verfahren liegenden Flurstücke verzeichnet sind. Ihren Auszug sollten Sie **auf Richtigkeit und Vollständigkeit überprüfen** und uns eventuelle Änderungen mitteilen. **Bringen Sie diesen Auszug bitte zu allen Verhandlungen mit**.

In der rechten oberen Ecke des **Nachweises des Alten Bestandes** ist die **Ordnungsnummer** aufgeführt, unter der Sie in unseren Akten geführt werden. Diese Ordnungsnummer sollten Sie in **allen** an uns gerichteten Schreiben neben dem Namen des Bodenordnungsverfahrens angeben.

## Erläuterungen zu den Planwünschen

Ein Teilnehmer kann mit seiner Zustimmung statt in Land ganz oder teilweise in Geld abgefunden werden. Ein **Rechtsanspruch auf Abfindung in Geld besteht jedoch nicht**.

**Gemeinschaftliches Eigentum** an Grundstücken **kann geteilt werden**, wenn

- es dem Zweck der Flurbereinigung dient,
- im Grundbuch die Miteigentumsanteile eingetragen sind und
- alle Eigentümer zustimmen.

Gehören mehrere Ordnungsnummern (z.B. Ehefrau, Ehemann, Eheleute) zusammen, so kann man die **Abfindung in einer Wirtschaftseinheit zusammenfassen**. Dies bedeutet, dass die Abfindung dieser Ordnungsnummern zusammen und nicht jede Einzelne für sich den Anforderungen an eine wertgleiche Landabfindung genügen muss.

Bewirtschaftet ein Teilnehmer **Pachtland**, so **sollte er dies im Planwuschtermin angeben**, damit es bei der Abfindungsgestaltung berücksichtigt werden kann. Zu beachten ist, dass durch die Bodenordnung die Pachtverhältnisse nicht aufgehoben werden. Bei langfristig verpachtetem Land ist es zweckmäßig, dass

- Pächter und Verpächter den Planwunsch zusammen wahrnehmen oder
- der Verpächter den Pächter bevollmächtigt.

Bei der **Abgabe der Planwünsche** sollten Sie **zunächst** die Grundstücke benennen, von denen Sie glauben, sie unbedingt wieder erhalten zu müssen (so genannte **bedingte Grundstücke**). Hierbei sind besondere Gründe anzugeben, die eine derartige Abfindung rechtfertigen, **da niemand Anspruch auf Abfindung in einer bestimmten Lage hat, auch nicht in der Lage der Altflurstücke**. Die übrigen Planwünsche gliedern Sie bitte nach Nutzungsarten.

**Eine geplante Änderung eines Betriebes** wie

- Aussiedlung oder größere bauliche Maßnahmen
- Umstellung auf umweltschonende / ökologische Wirtschaftsweise o.ä.

**muss spätestens im Planwuschtermin vorgetragen werden. Ein nachträgliches Vorbringen braucht nicht berücksichtigt zu werden.**

**Sie sollten alle Eigen- und Besonderheiten des eingebrachten Grundeigentums mitteilen.**

An einem Bodenordnungsverfahren sind viele **Teilnehmer** beteiligt, deren Interessen es abzuwägen gilt. Deshalb bedenken Sie bitte:

- Konkrete und realistische Planwünsche erleichtern die Gestaltung der Abfindungen** und
- tragen so wesentlich zu einem nachhaltigen Erfolg der Bodenordnung bei.**

Dies sollten Sie bei Ihren Überlegungen zu Ihren Abfindungswünschen bedenken. Sie ersparen sich so Enttäuschungen und Ärger.

## Grundsätze der Landabfindung

**Jeder Teilnehmer ist** für seine Grundstücke nach Abzug des Anteiles für die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen **mit Land von gleichem Wert** abzufinden.

Das bedeutet u.a., dass die Landabfindung eines Teilnehmers nach

- Nutzungsart (Acker, Grünland, Gehölz usw.),
- Beschaffenheit (Bodengüte, Hängigkeit usw.) und
- Entfernung vom Wirtschaftshof bzw. von der Ortslage

seinen alten Grundstücken entsprechen soll, soweit es mit einer **großzügigen Zusammenlegung nach neuzeitlichen betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten vereinbar ist**.

Die Landabfindungen müssen in möglichst großen Grundstücken ausgewiesen werden.