

## Flurneuordnung Hergolshausen 2

### Wertermittlung der Grundstücke

*Sehr geehrte Teilnehmerin, sehr geehrter Teilnehmer,  
sehr geehrte Damen und Herren,*

*in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz ist jeder Teilnehmer für seine eingelegten Grundstücke wertgleich abzufinden. Wichtigste Grundlage dafür ist die Wertermittlung. In den nächsten Wochen (voraussichtlich ab 23.03.2020) wird der um auswärtige Sachverständige verstärkte Vorstand der Teilnehmergemeinschaft Hergolshausen 2 hierzu die Bewertung der Mustergründe vornehmen. Im Verfahren Hergolshausen 2 wird in den hieran anschließenden Wochen die Einzelschätzung durchgeführt, um den Tauschwert der Grundstücke im Verfahrensgebiet zu ermitteln. An dieser Stelle dürfen wir noch auf das Betretungsrecht nach § 35 Abs. 1 des Flurbereinigungsgesetzes hinweisen, welches den Mitarbeitern des ALE Unterfranken erlaubt, Grundstücke zu betreten und die nach ihrem Ermessen erforderlichen Arbeiten darauf durchzuführen.*

*Die folgenden Informationen sollen Ihnen helfen, sich mit dem System der Wertermittlung der Grundstücke vertraut zu machen.*

*Mit freundlichen Grüßen*

*gez.*

*Andreas Kaiser*

*Techn. Amtsrat*

*Vorsitzender der Teilnehmergemeinschaft*



## Festlegung des Tauschwertes

Bei der Wertermittlung der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke kommt es auf die natürliche Ertragsfähigkeit an. Sie hängt unter anderem vom Aufbau des Bodens, seinem Humusgehalt, seiner Durchlüftung und seiner Wasserverfügbarkeit ab. Der Tauschwert der Grundstücke wird deshalb jeweils anhand mehrerer Bodenproben bestimmt. Für Einflüsse, die den Ertrag mindern, wie z. B. Hängigkeit, Waldschatten, Nässe und dergleichen, werden entsprechende Abschläge vorgenommen. Für evtl. werterhöhende Umstände sind entsprechende Zuschläge vorgesehen.

Bei Bauflächen und Bauerwartungsland richtet sich der Tauschwert nach dem Verkaufspreis (Verkehrswert), der ortsüblich zu erzielen ist. Er kann ein Vielfaches des Tauschwertes für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke betragen.

Die Entfernung der Grundstücke von der Hofstelle oder der Ortslage spielt bei der Wertermittlung keine Rolle. Sie wird bei der Neugestaltung der Grundstücke berücksichtigt.

## Wertgleicher Tausch

Der Tauschwert der einzelnen Grundstücke wird durch Wertzahlen (WZ) festgelegt. Diese werden ebenso wie die jeweiligen Zu- und Abschläge in die Wertermittlungskarte eingetragen. Welche Auswirkungen unterschiedliche Wertzahlen von Grundstücken auf die Zusammenlegung der Flächen haben, kann den folgenden Rechenbeispielen entnommen werden.

Beispiel 1:

Bei der Verlegung eines Grundstücks mit der Wertzahl 20 auf ein Grundstück mit der Wertzahl 23

erhält man  $\frac{20}{23} = 0,8696$  der ursprünglichen Fläche, also pro ha um 1304 m<sup>2</sup> weniger an Fläche.

Beispiel 2:

Bei der Verlegung eines Grundstücks mit der Wertzahl 23 auf ein Grundstück mit der Wertzahl 20 erhält man  $\frac{23}{20} = 1,1500$  der ursprünglichen Fläche, also pro ha um 1500 m<sup>2</sup> mehr an Fläche.

## Verfahrensablauf der Wertermittlung

Die Ergebnisse der Wertermittlung werden allen Teilnehmern vor den Verhandlungen zur Neuverteilung der Grundstücke in einer Versammlung erläutert. Anschließend werden die Wertermittlungunterlagen zwei Wochen lang zur Einsichtnahme ausgelegt. Während dieser Zeit können dagegen schriftliche Einwendungen vorgebracht werden. Auf diese Termine wird durch öffentliche Bekanntmachung gesondert hingewiesen.

Die Vorstandschaft wird die Ergebnisse der Wertermittlung feststellen, wenn alle Grundstückseigentümer über ihre neuen Flurstücke informiert sind. Diese Feststellung wird in Verbindung mit einer erneuten Auslegung der Unterlagen öffentlich bekannt gemacht. Innerhalb eines Monats nach dem ersten Tag der öffentlichen Bekanntmachung besteht dann die Möglichkeit, sie mit Widerspruch und Klage anzufechten.

Nehmen Sie im eigenen Interesse die Gelegenheit wahr, die Ergebnisse der Wertermittlung schon bei ihrer ersten Auslegung intensiv zu betrachten und ggf. auf Unstimmigkeiten hinzuweisen.