

Flurneuordnung Hausen III

Wertermittlung der Grundstücke und mögliche Erweiterung des Vorstands

*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**. Im April 2023 nahm der um auswärtige Sachverständige verstärkte Vorstand der Teilnehmergemeinschaft diese Wertermittlung vor und ermittelte den Tauschwert der Grundstücke im Verfahrensgebiet. Nach der aktuellen Gebiets-erweiterung wird vom **25.-27. März 2024** der Wert der neu hinzugekommenen Flächen bestimmt. Die folgenden Informationen sollen Ihnen helfen, sich mit dem System der Wertermittlung der Grundstücke vertraut zu machen.*

*Um allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern, insbesondere den neuen Beteiligten, die Möglichkeit zu geben sich ehrenamtlich ins Verfahren einzubringen, **kann der Vorstand** der Teilnehmergemeinschaft um bis zu zwei Mitglieder plus Stellvertreter **erweitert werden**. **Wenn Sie als Eigentümer im Erweiterungsgebiet Interesse haben im Vorstand mitzuwirken, geben Sie mir bitte bis zum 29.02.2024 Bescheid.***

Für Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Daniel Härpfer

Vorsitzender des Vorstands der Teilnehmergemeinschaft

Teilnehmergemeinschaft Hausen III
am Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben
Dr.-Rothermel-Str. 12 · 86381 Krumbach (Schwaben)
Telefon 08282 92-247 · Fax 08282 92-255
Daniel.Haerpfer@ale-schw.bayern.de
www.landentwicklung.bayern.de



Wertermittlung - 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 21 erhält man $^{20/21} = 0,9524$ der ursprünglichen Fläche, also pro ha um 476 m² weniger an Fläche.

Beispiel 2:

Bei der Verlegung eines Grundstücks mit der Wertzahl 21 auf ein Grundstück mit der Wertzahl 20 erhält man $^{21/20} = 1,0500$ der ursprünglichen Fläche, also pro ha um 500 m² 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 Wertermittlungsunterlagen zwei Wochen lang zur Einsichtnahme ausgelegt. Während dieser Zeit können 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.