

Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken



Ländliche Entwicklung in Bayern



**WNO Remlingen 4
Arbeitskreis VI**

Wertermittlung & Neuverteilung

Helmut Hemrich, Lia Stefke, 14.05.2024

I. Boden- und Holzbestandswertermittlung

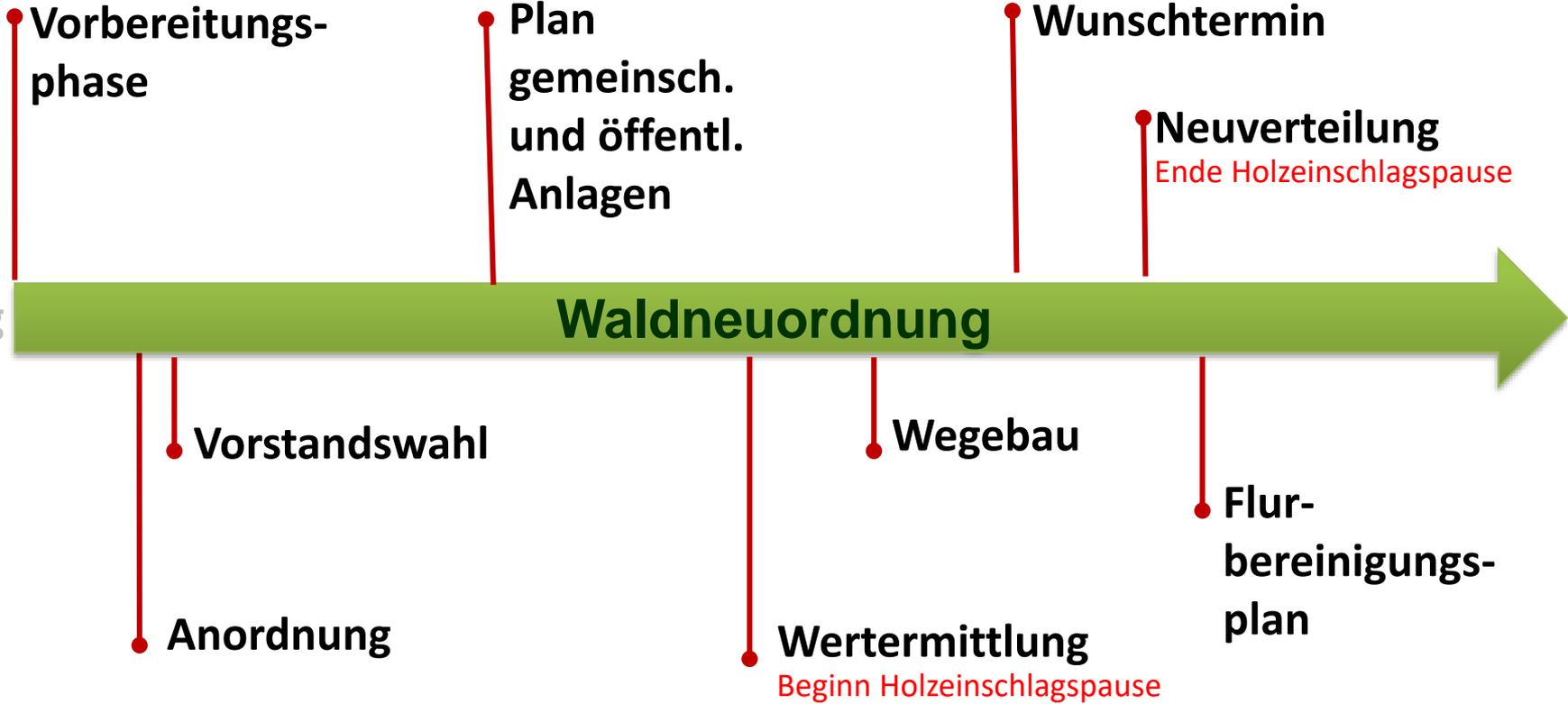
Kurze Pause
nach Block I

II. Wunschtermin und Grundsätze zur Neuverteilung

Fragen zum
Verständnis
bitte sofort
stellen



Vermessung



Beispielflurstück:

- 1000 m² groß, mit mittelgutem Boden
- mit einer Zaunfläche von 20 mal 20 m mit Kirsche im Anwuchsstadium bepflanzt
- restliche Fläche mit größtenteils mit alten Kiefern und wenigen Eiche bewachsen

*Wieviel ist es im Waldneuordnungsverfahren
wert?*



§ 27 FlurbG:

Um die Teilnehmer mit Land von gleichem Wert abfinden zu können, ist der Wert der alten Grundstücke zu ermitteln. Die Wertermittlung hat in der Weise zu erfolgen, daß der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes zu bestimmen ist.



§ 30 FlurbG:

Für die Größe der Grundstücke ist in der Regel die Eintragung im Liegenschaftskataster maßgebend.



§ 28 (2) FlurbG:

Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks, die seinen Wert dauernd beeinflussen, ...sind, soweit erforderlich, in ihrem Wert besonders zu ermitteln.

Was sind **wesentliche Bestandteile eines Grundstückes?**

§§ 93-96 BGB*:

.... mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen ...

- (*Bürgerliches Gesetzbuch)



Der Wert des Holzes ist also ebenso gesondert zu ermitteln.

§ 85 (4) FlurbG:

Ist der Wert eines Holzbestandes zu ermitteln, sind die Grundsätze der Waldwertrechnung anzuwenden. (WaldR2000)



Wie erfolgt die Wertermittlung bei Waldneuordnungen?

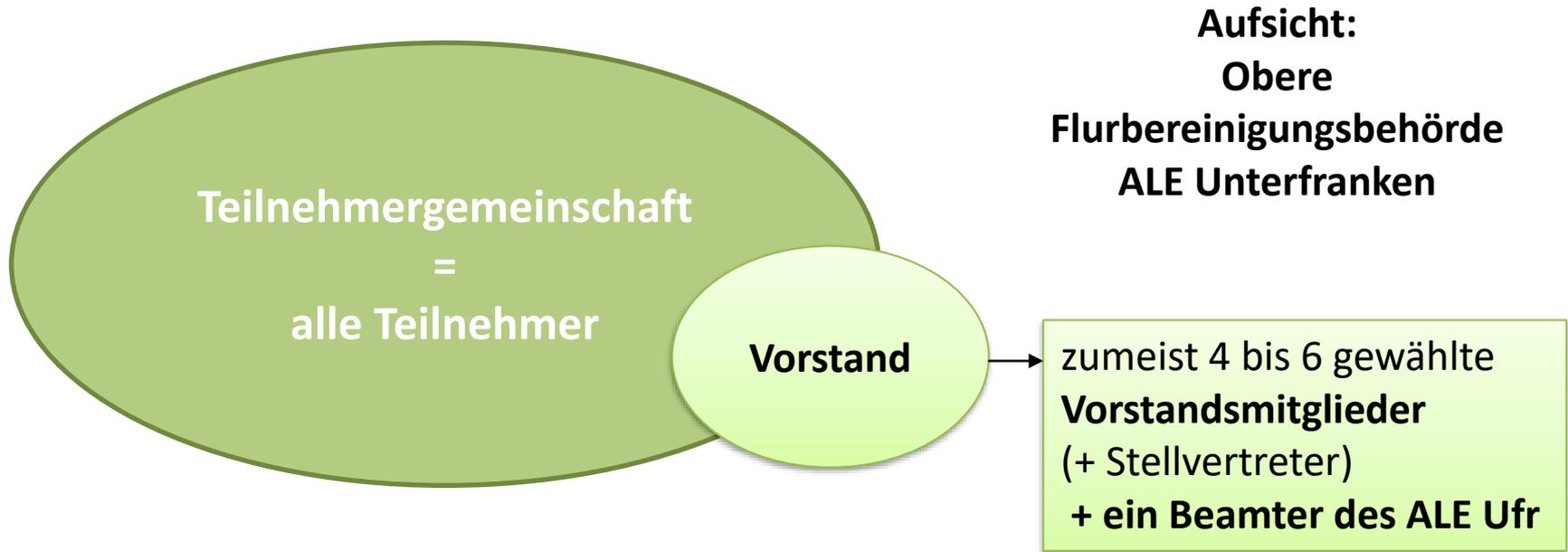
I. Bodenwertermittlung

II. Holzbestandswertermittlung (WaldR2000)

Wer macht's?

... kurze Wiederholung ...

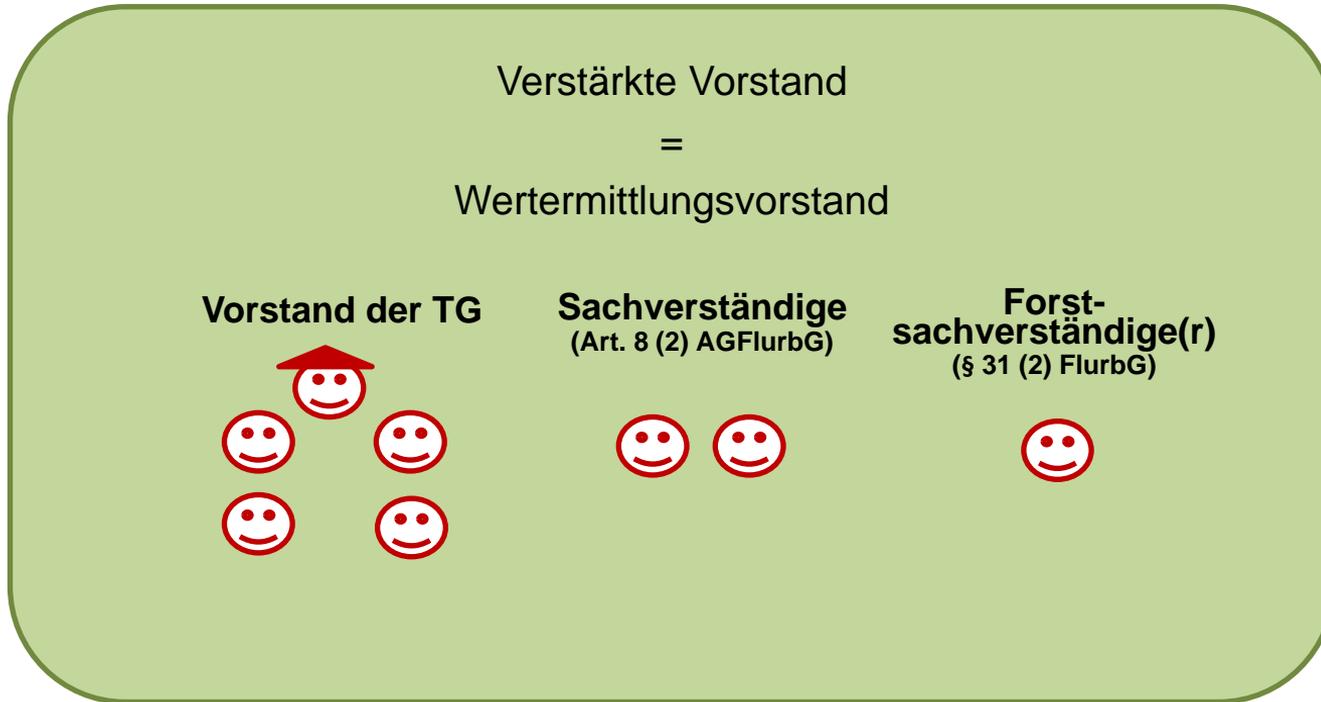




Körperschaft des öffentlichen Rechts auf Zeit



Der Wertermittlungsvorstand



- treffen alle Entscheidungen die Wertermittlung betreffend gemeinsam -



Was sind das für Entscheidungen...?

zuständig: der Wertermittlungsvorstand

.... legt Regeln fest: *Grundsätze der Wertermittlung* ...

.... führt die Wertermittlung (Boden) durch bzw. holt Wertgutachten (Holz) ein ...

.... beschließt die Wertermittlung ...

.... behandelt Einwendungen und Widersprüche ...



Wie wird der Bodenwert ermittelt?



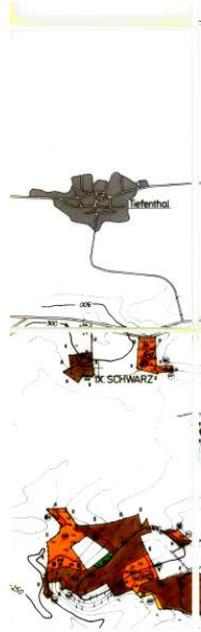
Standortskarte

Gemeindegeld

Remlingen

Stand: 1.1.1996

Maßstab: 1:10 000



aus Gründen des Urheberrechtes
überblendet

LEGENDE

Standortseinheiten für die Fränkische Platte

I Feinlehme

- 361 Mäßig frische Feinlehme
- 364 Frische bis sehr frische Feinlehme
- 162 Mäßig frische sandige Feinlehme
- 164 Frische Feinlehme mit starker Sandbewegung

II Kalkverwitterungslehme u. Humuskarbonatböden

- 148 Trockene Humuskarbonatböden und Kalkverwitterungslehme
- 141 Mäßig trockene Kalkverwitterungslehme
- 142 Mäßig frische Kalkverwitterungslehme und Tonlehme
- 152 Mäßig frische Tonlehme u. Kalkverwitterungslehme mit Kalk im Unterboden

III Zweischichtige Standorte mit Kalk im Unterboden

- 251 Mäßig trockene Schichtfeinlehme mit Kalk im Unterboden
- 212 Mäßig frische Schichtfeinlehme über Kalkverwitterungslehme
- 264 Frische Schichtfeinlehme über Kalkverwitterungslehme

IV Zweischichtige Standorte mit Ton im Unterboden

- 703 Mäßig frische Schichtsanbe über Ton

V Sonderstandorte

- A Abgrünungen, Aufschüttungen
 - 00 Kalk im Oberboden
 - 10 Kalk im Unterboden
 - 01 Kalkpflaster



Wie wird der Bodenwert ermittelt?

Der verstärkte Vorstand

- ... prüft die Aktualität der Standortkarte (v.a. Wasserhaushaltsstufen)
- ... ordnet die einzelnen Standorteinheiten in Bodenwertklassen (meist 3 oder 5) zu
- ... legt für die **einzelne Bodenwertklasse** den Wert in € / m² und die Boden-Wertzahl fest
- ... legt Abschläge auf den Bodenwert z.B. bei Hängigkeit, nassen Stellen, Durchgang von Leitungen usw. fest

Das alles wird in den *Grundsätzen der Wertermittlung* festgeschrieben.



Beispielflurstück:

- 1000 m² groß, mit mittelgutem Boden

Beispiel-Grundsätze der Wertermittlung besagen, der mittelgute Boden (Standorteinheit) ist der Bodenwertklasse II zugeordnet und mit 0,50 € / m² bzw. einer Wertzahl (WZ) von 50 bewertet

Beispielrechnung:

Boden 1000 m² x WZ 50 / 10 = 5.000 WVZ (Wertverhältniszahlen)
(minus Abzug, beispielhaft 3%)

Forderung für Boden **4.850 WVZ**



Wie wird der Wert des Holzes ermittelt?

Der Wertermittlungsvorstand ...

... regelt in den Grundsätzen der Wertermittlung u.a.

- Welche Baumarten, ab welcher Dicke auf mögliche Wertholzhaltigkeit geprüft werden
- Umgang mit dichtem, undurchdringlichen Bewuchs und / oder forstlich nicht mehr notwendigen Kulturzäunen

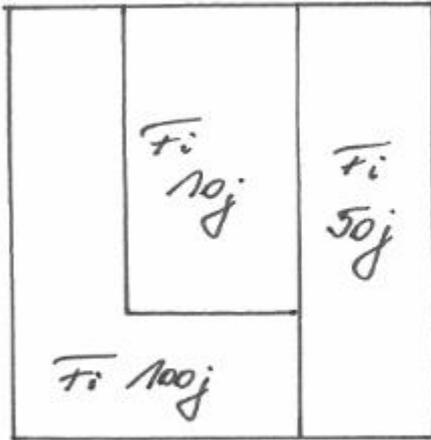
... Forstsachverständige(n) erstellt **Wertgutachten für Holzbestand**

- Wertgutachten muss den Regelungen der WaldR2000 entsprechen

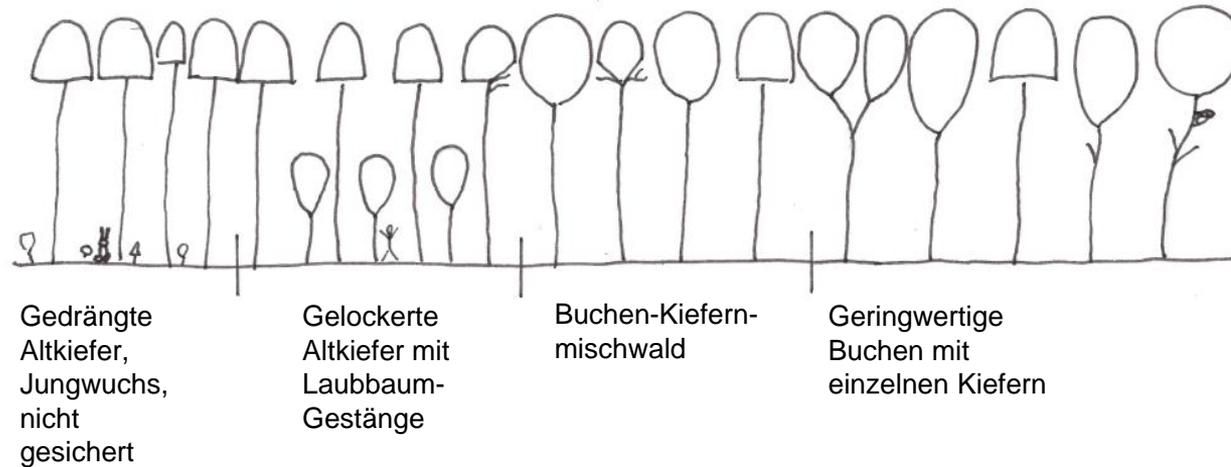


... und was macht der Forstsachverständige?

... er teilt sich den Wald in **Bewertungseinheiten** (Bestände) ein,
die **in sich gleich** sind



Einteilung des Waldes in Bestände 2



... und nach welchen Merkmalen?

(1+2) Baumart(en) & Baumartenanteilen (in %)

Beispiel:

Eiche 50 %; Kiefer 40 %; Rotbuche 10 %

Fichte 60 %, Douglasie 40 %



... und nach welchen Merkmalen?

(3) Alter

Ganz kleinen Bäumen bis ganz dicke und alte Bäume und Totholz

Beispiel:

Eiche 50 % / **40j.**; Kiefer 50 % / **40j.**

Eiche 50 % / **80j.**; Kiefer 50 % / **40j.**



... und nach welchen Merkmalen?

(4) Baumdichte (Bestockungsgrad)

Beispiel:

Eiche 50 % / 40j.; Kiefer 50 % / 40j.; $B^\circ = 1,0$

Eiche 50 % / 40j.; Kiefer 50 % / 40j; $B^\circ = 0,6$



... und nach welchen Merkmalen?

(5) Qualität

Baumart

Dimension

Qualität



Sortiment



Preis / m³; srm; ster

Mittel der letzten 5 Jahre



... und was macht der Forstsachverständige?

In einem zweiten Schritt nimmt er diese Merkmale auf

- Baumart(en) und Baumartenzusammensetzung
- Alter
- Bestockungsgrad
- Qualität

Ergebnis ist eine **detaillierte Bestandesbeschreibung** für jede Bewertungseinheit

Daten werden in Programm eingegeben

→ Ergebnis Preis / m² für Bewertungseinheit (Bestand)



Beispielflurstück:

- 1000 m² groß, mit mittelgutem Boden *4.850 WVZ*

- mit einer Zaunfläche von 20 mal 20 m mit Kirsche im Anwuchsstadium bepflanzt

$$35 \text{ WZ/m}^2 \times 400 \text{ m}^2 / 10 = 1.400 \text{ WVZ}$$

- restliche Fläche mit größtenteils mit alten Kiefern und wenigen Eiche bewachsen

$$110 \text{ WZ/m}^2 \times 600 \text{ m}^2 / 10 = 6.600 \text{ WVZ}$$



Beispielflurstück:

- 1000 m² groß, mit mittelgutem Boden
- mit einer Zaunfläche von 20 mal 20 m mit Kirsche im Anwuchsstadium bepflanzt
- restliche Fläche mit größtenteils mit alten Kiefern und wenigen Eiche bewachsen

Forderung Boden 4.850 WVZ (485,- €)

Forderung Holzbestand 8.000 WVZ (800,- €)



... und schlussendlich?

Der Wertermittlungsvorstand **stellt die Wertermittlung fest.**

Anschließend wird die Bewertung **für 14 Tage öffentlich ausgelegt.**

In dieser Zeit können **Einwendungen** (kein Rechtsmittel) hervorgebracht werden.

Der **Wertermittlungsvorstand behandelt die Einwendungen.**



Der Wunschtermin in der Waldneuordnung



Wunschtermin was ist das?

§ 57 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

Vor der Aufstellung des Flurbereinigungsplanes sind die Teilnehmer über die Wünsche für die Abfindung zu hören.



Abfindungsgrundsätze

§ 44 FlurbG: Jeder Teilnehmer ist für seine Grundstücke ... mit Land von gleichem Wert abzufinden. (Abwägungsgebot, Zusammenlegungsgebot, Erschließungsauftrag, Entsprechungsgebot)

§ 52 FlurbG: Verzicht auf Abfindung in Land, dafür Abfindung in Geld.

§ 57 FlurbG: Vor der Aufstellung des Flurbereinigungsplanes sind die Teilnehmer über ihre Wünsche für die Abfindung zu hören.

§ 85 Ziffer 8 FlurbG: Wird eine Waldfläche einem anderen zugeteilt, ist für aufstehendes Holz, soweit möglich, **Abfindung in Holzwerten** zu geben.

→ **Kein Anspruch auf Erfüllung der genannten Wünsche!**

→ **Kein Anspruch auf Abfindung in alter Lage!**



Beispiel!

Wertgleich heißt:

Einlage
(ihre Fläche)

Abfindung
(die Fläche, die
sie erhalten 3 %
(Beispiel!)
Landabzug
abgezogen)

1.
gleicher Bodenwert
z.B. Wertstufe II = 0,50 €

Wertstufe II
1000 m²

5.000 WVZ
500,00 €

Wertstufe II
970 m²

4.850 WVZ
485,00 €

2.
geringerer Bodenwert
z.B. Wertstufe III = 0,40 €

Wertstufe II
1000 m²

5.000 WVZ
500,00 €

Wertstufe III
1212 m²

4.850 WVZ
485,00 €

3.
höherer Bodenwert
z.B. Wertstufe I = 0,60 €

Wertstufe II
1000 m²

5.000 WVZ
500,00 €

Wertst. I
808 m²

4.850 WVZ
485,00 €



Unterlagen zum Wunschtermin

- Ladung
- Informationsblatt
- Bestandsblatt (alt)
- Besitzstandskarte



Ablauf der Wunschentgegennahme

- Evtl. Vorbefragung
- Ladung zum Termin
- Anwesenheit von Vorstandsmitgliedern (wenn gewünscht)
- Besitzüberprüfung
- Verhandlung über den Grundbesitz
- Regelung der Rechtsverhältnisse
- Niederschrift der Anträge



Hinweise

- Beim Wunschtermin werden keine Zusicherungen über die Abfindung gegeben
- Es wird alles besprochen aber nichts versprochen
- Es müssen erst alle Teilnehmer gehört werden
- Die zeitliche Reihenfolge der Ladungen hat keinen Einfluss auf die Landabfindung



Hinweise

- Eine sachliche Atmosphäre erleichtert die Verhandlung
- Eine großzügige Einstellung bei der Neuverteilung bringt Vorteile

Bitte!

- Bei der Einschätzung des alten Besitzes auch die ungünstigen Lagen berücksichtigen
- Nicht auf eine bestimmte Lage festlegen, sondern Ausweichwünsche bereithalten



Verfahrensablauf nach dem Wunschtermin

- Nach der Wunschentgegennahme wird das Neuverteilungsprojekt erarbeitet
- **zuständig ist der Vorstand der TG (Besonderheit Bayern und Sachsen)**
- Nochmalige Verhandlung mit den Beteiligten kann erfolgen (Zwischenverhandlung)
- Absteckung und Abmarkung der neuen Grenzen
- Formelle Bekanntgabe der Ergebnisse
- Rechtsmittel sind möglich



Fragen erwünscht ...



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Vermessung

Vorbereitungsphase

Plan gemeinsch. und öffentl. Anlagen

Wunschtermin

Neuverteilung
Ende Holzeinschlagspause

Antrag



Vorstandswahl

Wegebau

Flurbereinigungsplan

Anordnung

Wertermittlung
Beginn Holzeinschlagspause

