

Rebflurneuordnung Achern-Önsbach (Pulvertal)



**Termin zur Erläuterung der
Ergebnisse der Wertermittlung
Alter Bestand und zur Anhörung
der Beteiligten nach § 32 FlurbG**

am 26.06.2017

Ablauf der Veranstaltung



- Einladung und Offenlegung
- Wozu braucht man den Wert der Grundstücke?
- Grundlagen der Bewertung
- Vorgehensweise bei der Ermittlung des Lagewertes
- Wertrahmen
- Bodenwertkarte
- Weiterer Ablauf
- Fragen, Diskussion

Einladung und Offenlegung

Einladung und Offenlegung



- **Öffentliche Bekanntmachung**
in Achern, Renchen, Appenweier, Rheinmünster und Kappelrodeck rechtzeitig zum 12.06.2017
- **Einladung aller Teilnehmer**
per Post mit anliegendem Flurbereinigungsnachweis
Alter Bestand
- **Offenlegung**
der Niederschrift zur Einleitung d. Wertermittlung
mit Anlagen 1 - 4 (Wertrahmen), Bodenwertkarte
vom 22.06. - 06.07.2017 in der Ortsverwaltung
Önsbach

**Wozu braucht man
den Wert der
Grundstücke ?**

Wir benötigen den Wert, um



- eine wertgleiche Zuteilung zu gewährleisten (§ 44 FlurbG)
(Wertgleichheit von Einlage und Abfindung)
- den Landabzug zu ermitteln
- den Geldausgleich für die Mehr- oder Minderzuteilung von Land berechnen zu können (§ 44 FlurbG)
- einen Maßstab für die Bemessung der Teilnehmerbeiträge zu haben.
- Hierzu wird der Wert der eingebrachten Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zum Wert aller Grundstücke im Flurbereinigungsgebiet bestimmt.

Grundlage der Bewertung

Rechtliche Grundlagen

- Flurbereinigungsgesetz (§§ 27- 33 u.a.)
- Bodenschätzungsgesetz
- Baugesetzbuch

und weitere Verordnungen und Richtlinien

Zusätzlich gilt für Rebverfahren



die Anweisung für das Wertermittlungsverfahren in der
Flurbereinigung (WAF)

und hier insbesondere der Abschnitt 7

„Wertermittlung im Rebland“

„Bei Rebflächen genügt die Ermittlung des Bodenwertes nach der Bodenbeschaffenheit allein nicht; denn es sind weitere Faktoren zu beachten, die zwar bei der sonstigen landwirtschaftlichen Nutzung nur geringe Bedeutung haben, auf den Ertrag der Rebflächen aber von besonderem Einfluss sind.

Deshalb wird für Rebflächen ein **Lagewert** ermittelt.“

Lagewert: Wertbestimmende Faktoren



- Höhe über NN
- Lage zur Sonne (Exposition)
- Hangneigung
- Boden nach Entstehungsart und Tiefgründigkeit
- Bodenbearbeitungsmöglichkeit
- Horizontalabschirmung
- Frostgefährdung
- Windeinfluss
- Anfälligkeit gegen Krankheiten
- Untergrund

Vorgehensweise bei der Ermittlung des Lagewertes

Durchführung der Wertermittlung



- **Auswahl der landwirtschaftlichen Sachverständigen**
 - Herr Johannes Werner (Weinbauberater)
 - Herr Ludwig Huber (Landwirt)
- **Auswahl der wertbestimmenden Faktoren**
 - Lage zur Sonne in Verbindung mit der Neigung
 - Bewirtschaftungsmöglichkeit
 - Frostgefahr
- **Festlegung der Punkte jedes Faktors bei unterschiedlicher Ausprägung**
- **Aufstellung des Wertrahmens**

Durchführung der Wertermittlung



- Wertbestimmenden Faktoren + Ausprägung
 - Lage zur Sonne in Verbindung mit der Neigung

- Richtung nach Süden
- Richtung nach Südosten und Südwesten
- Richtung nach Westen und Osten
- Richtung nach Nordosten und Nordwesten
- Richtung nach Norden

>10%	0-10%
12	8
9	7
6	6
4	5
2	4

- **Frostgefahr**
- keine Frostgefährdung 0
- geringe Frostgefährdung -1
- frostanfällig -3

Wertrahmen

Wertrahmen



Flurbereinigung Achem-Önsbach (Pulvertal)

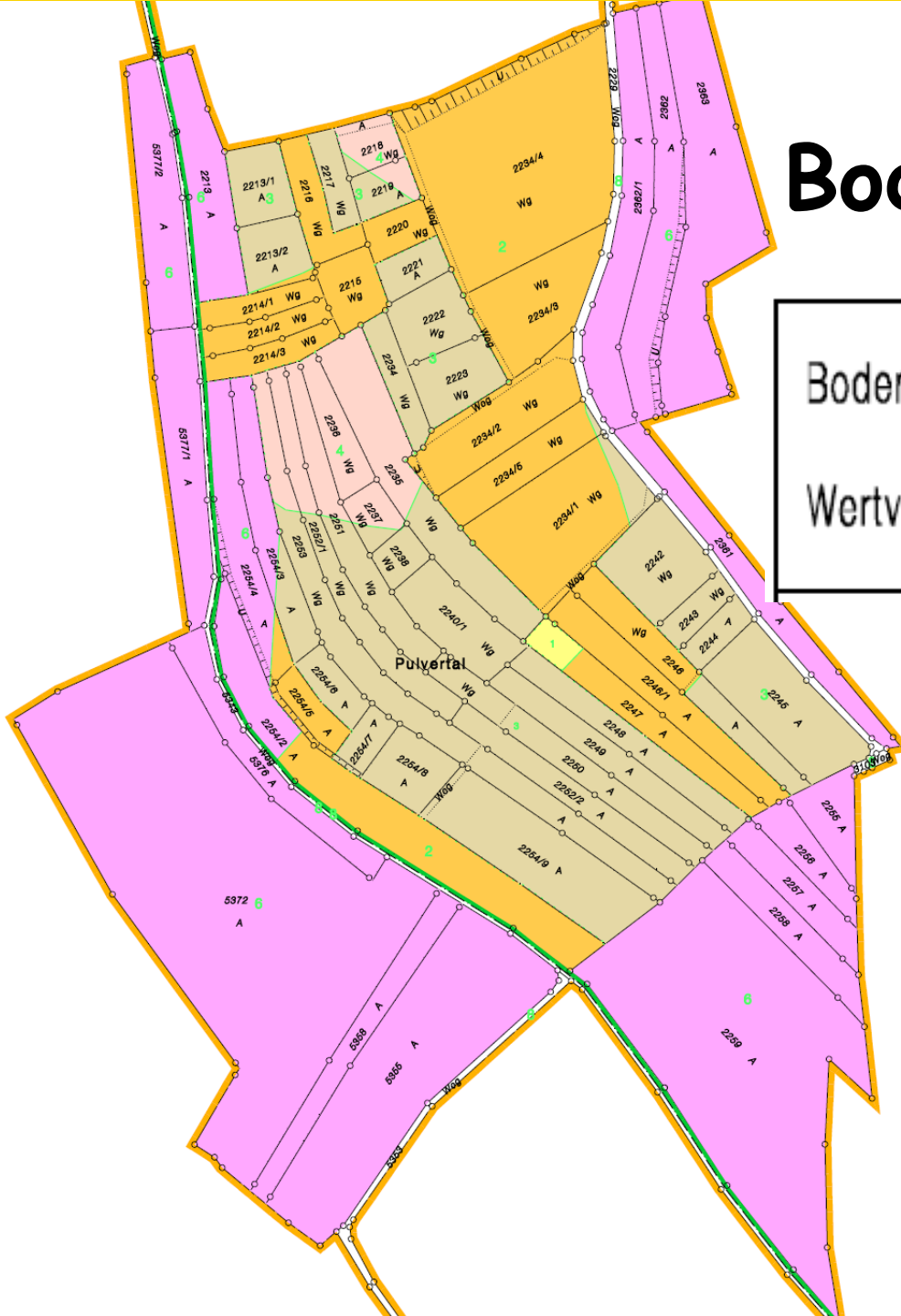
Ortenaukreis

Wertrahmen

Boden- klasse	Punkte- spanne	Wertverhältnis- zahl (WVZ) für 1 ha	Wertunterschied zwischen den Klassen			Verkehrswert €/m ²	Bemerkung
			absolut	% (abw.)	% (aufw.)		
1	23-28	100				4,00 €	Reben
			10	10,00%	11,11%		
2	17-22	90				3,60 €	Reben
			20	22,22%	28,57%		
3	10-16	70				2,80 €	Reben
			20	28,57%	40,00%		
4	5-9	50				2,00 €	Reben
6		65				2,60 €	Sonderkulturen/ Acker/Grünland
8		0				0,00 €	öffentliche Flächen (z.B. Wege)
vorläufiger Kapitalisierungsfaktor:			400 €/WE				

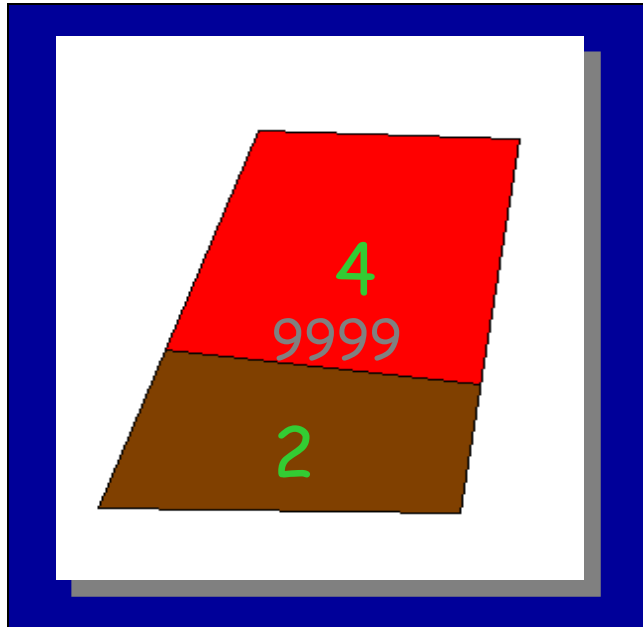
Bodenwertkarte

Bodenwertkarte



Bodenklassen	1	2	3	4	6	8
Wertverhältniszahl	100	90	70	50	65	n.b.

Beispielrechnung



Beispiel: Flst.Nr. 9999

$F = 18,45 \text{ a}$

$F \text{ in Klasse } 2 = 5,80 \text{ a}$

$F \text{ in Klasse } 4 = 12,65 \text{ a}$

WVZ Klasse 2: 90 WE/ha

WVZ Klasse 4: 70 WE/ha

Wert von Flst.Nr. 9999

$= 0,0580 \text{ ha} \times 90 \text{ WE/ha} + 0,1265 \text{ ha} \times 70 \text{ WE/ha}$

$= \underline{\underline{14,075 \text{ WE}}}$

Weiterer Ablauf

Einwendungen gegen die Wertermittlung

- sämtlicher Grundstücke, nicht nur der eigenen
- Während der Auslage der Unterlagen bis 06.07.2017 und im Anschluss an den heutigen Termin sowie im Termin am 27.06.2017
- Die Einwendungen werden überprüft durch die Sachverständigen, Vorstand, Flurbereinigungsamt (i.d.R. mit dem Teilnehmer)
- Das Ergebnis wird nicht besonders bekannt gegeben.

Feststellung der Ergebnisse

- Nach Behebung begründeter Einwendungen
- Durch den Feststellungsbeschluss
- Öffentliche Bekanntmachung
- Offenlegung der Ergebnisse der Wertermittlung einschl. der Überprüfung der Einwendungen
- Möglichkeit zum Widerspruch innerhalb der Rechtsmittelfrist

Fragen, Diskussion