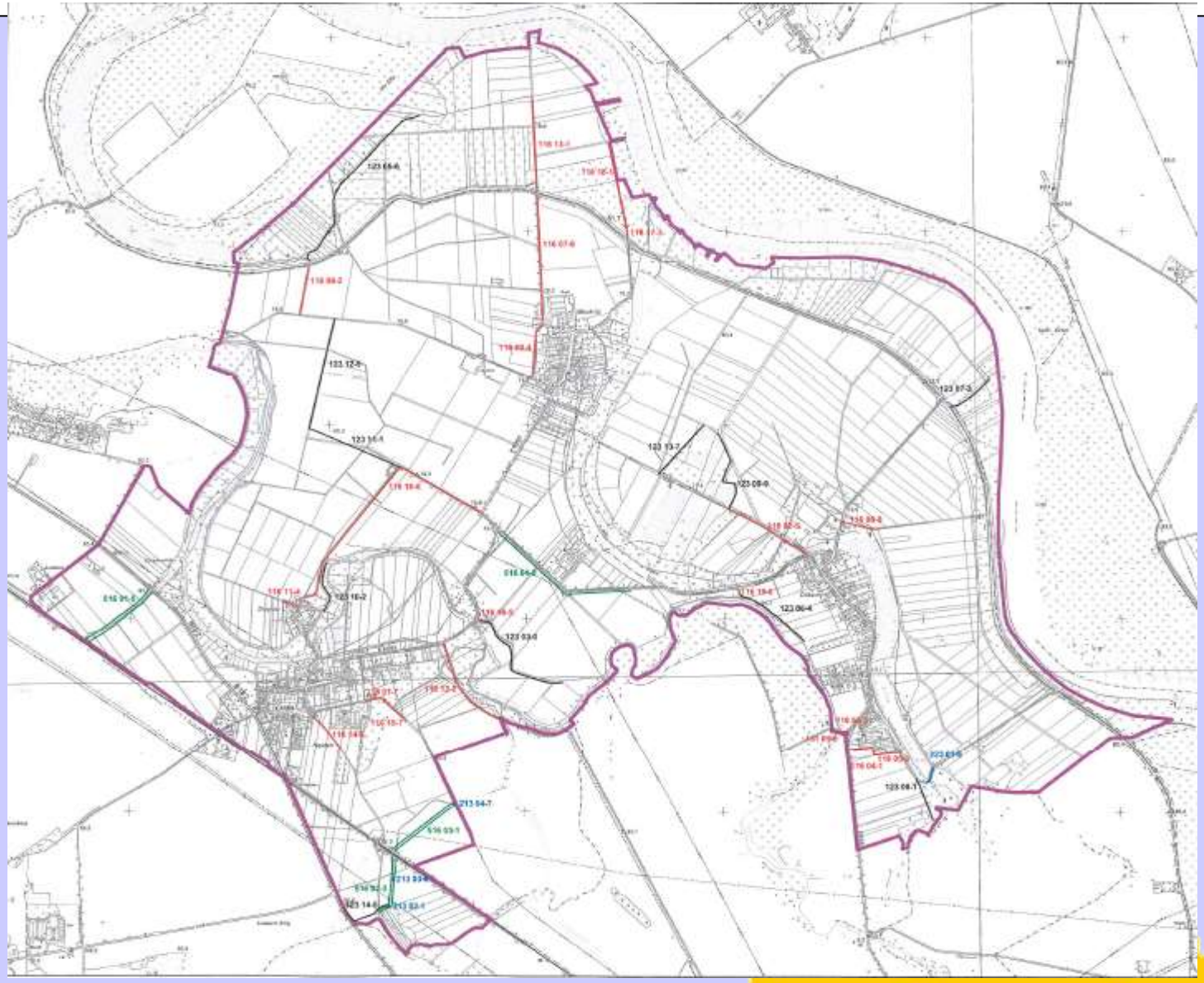
Wertermittlung in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz

- Einführungen und Grundlagen zur Wertermittlung
- Durchführung der Wertermittlung
- Reichsbodenschätzung
- Prüfung der Anwendbarkeit der Ergebnisse der Reichsbodenschätzung

10/2015

Beispiel Verfahrensgebiet Flurbereinigung Neiden

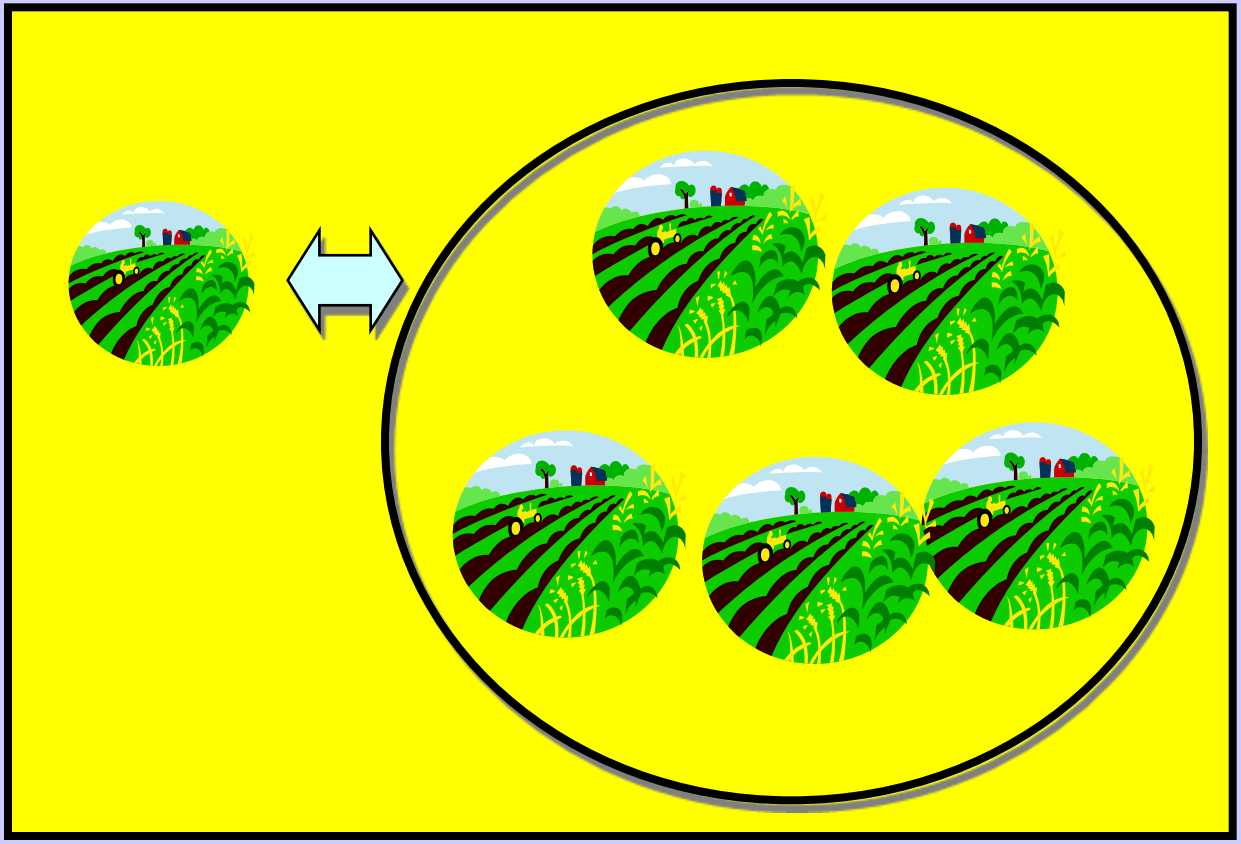


Warum Wertermittlung ?

- **Gleichwertige Landabfindung** (§27 FlurbG)
- Landabzüge (§§47 und 88 FlurbG)
- Entschädigung von unvermeidbaren Mehr- oder Minderausweisungen (§44 FlurbG)
- Beitragsberechnung (§19 FlurbG)

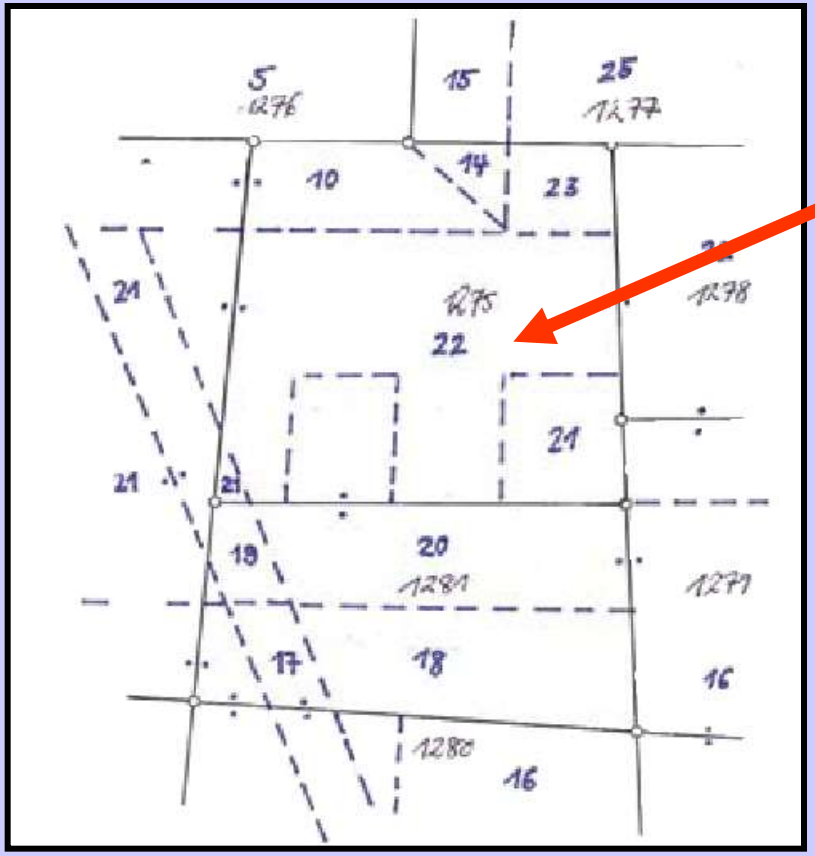
Bestimmung des Wertverhältnisses aller Grundstücke zueinander

➔ **Tauschwert**



➔ Es erfolgt <u>keine</u> Verkehrswertbestimmung.

Wertgleichheit - ein Rechenbeispiel



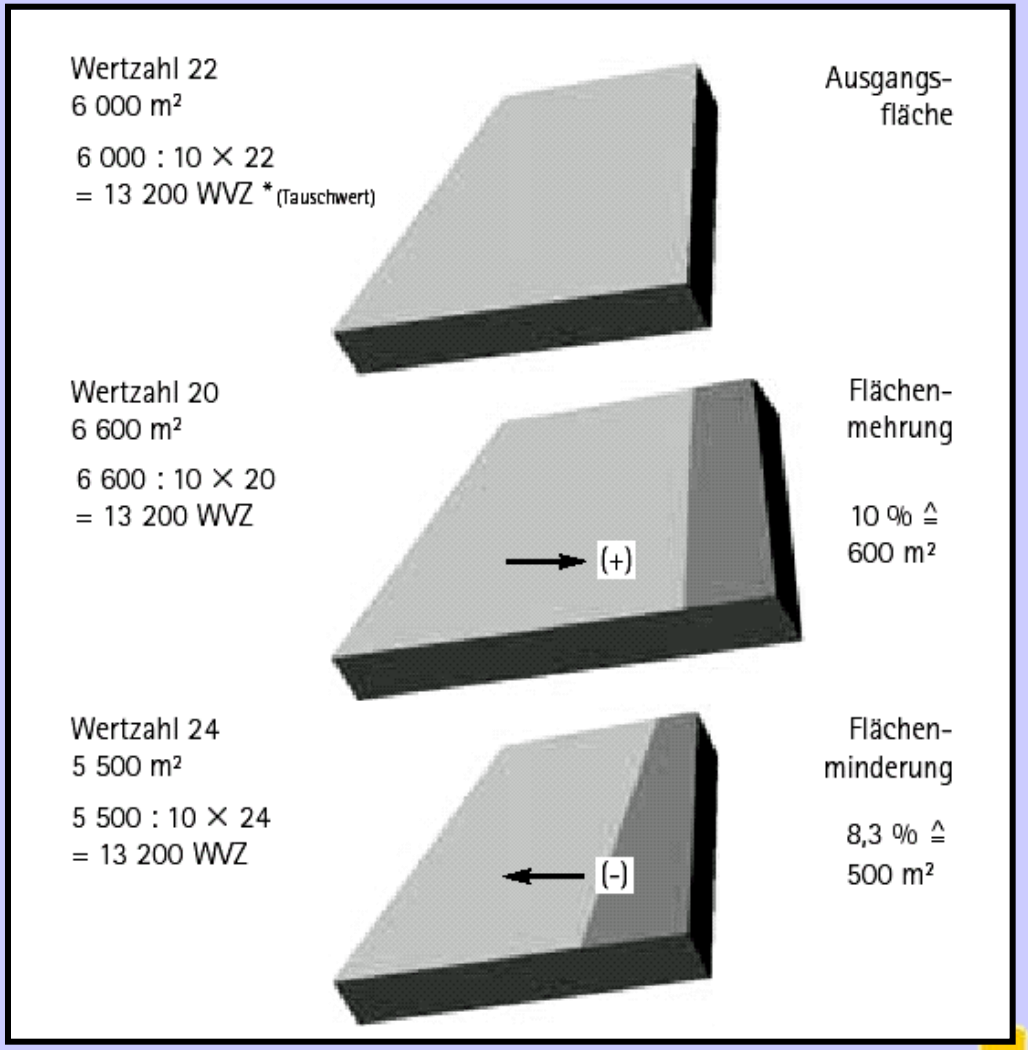
Beispiel: Flst. Nr. 1275

$$\frac{\text{Wertzahl} * \text{Fläche}}{10} = \text{Wert}$$

Der Tauschwert beträgt 12.444 WVZ

Wertzahl	Fläche in m²	Wert in WVZ
10	900	900
14	200	280
20	620	1 240
21	760	1 596
22	3 350	7 370
23	460	1 058
Summe	**6 290**	**12 444**

Wertgleichheit - ein Rechenbeispiel



Grundsätze der Wertermittlung

- **Festlegungen zur Tauschwertermittlung:**

  - Die Wertermittlung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke wird **nach dem Nutzen** bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung durchgeführt.
  - Für sogenanntes begünstigtes Agrarland kann ein vom allgemeinen Nutzwert abweichender Wert festgelegt werden.
  - Die Wertermittlung für Bauflächen, Bauland und bauliche Anlagen erfolgt auf der **Grundlage des Verkehrswertes (§29 FlurbG)**.
  - Der Wert für Sonderkulturen und Sonderflächen wird mit Hilfe anerkannter Sachverständiger ermittelt.

Ablauf der Wertermittlung – Teil 1

- Erfassung der Wertermittlungsergebnisse
  → *Wertermittlungsrahmen und Wertermittlungskarte*
- Erläuterung der Wertermittlungsergebnisse
  → *Teilnehmerversammlung*
- Öffentliche Auslegung für 4 Wochen in der Flurbereinigungsbehörde und in der Kommune
  → *Einwendungen,* **nicht nur zu den eigenen Flurstücken (!)**, können schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Teilnehmergemeinschaft erfolgen
- Behebung von berechtigten Einwendungen durch den erweiterten Vorstand

Ablauf der Wertermittlung – Teil 2

Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung:

→ Verwaltungsakt der Teilnehmergemeinschaft

- *Feststellung wird mit Rechtsbehelfsbelehrung öffentlich bekannt gemacht*

  → Möglichkeit des Widerspruchs

- *Behandlung der Widersprüche*

  → Widerspruchsbescheid oder Abhilfe

- *Möglichkeit der Klage beim Oberverwaltungsgericht Bautzen (Sachsen)*

  → Gerichtsbeschluss

- Einführungen und Grundlagen zur Wertermittlung
- **Durchführung der Wertermittlung**
- Reichsbodenschätzung
- Prüfung der Anwendbarkeit der Ergebnisse der Reichsbodenschätzung

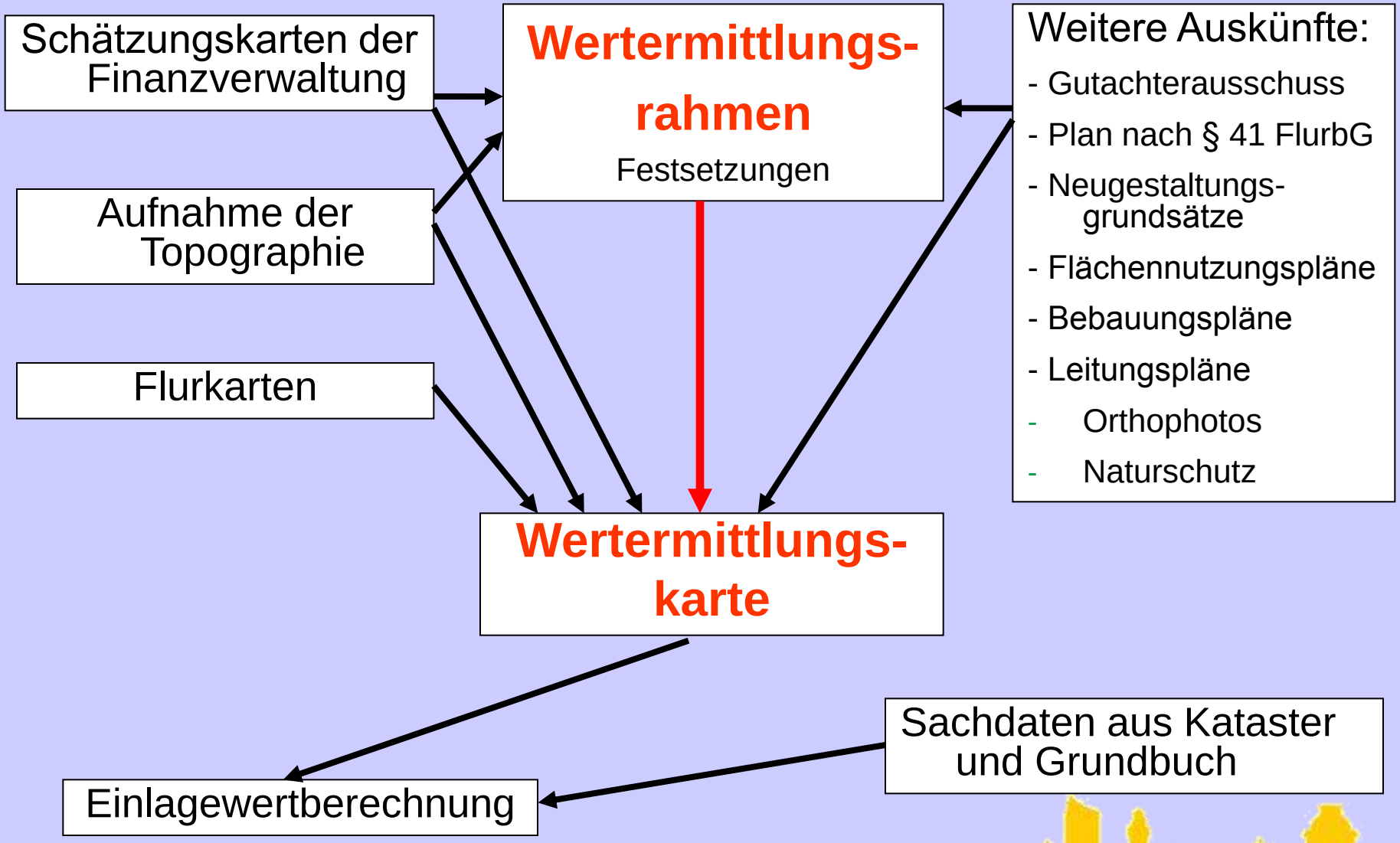
Wertermittlungsverfahren - Zuständigkeiten

Wertermittlung:

- obliegt dem **Vorstand der Teilnehmergemeinschaft**
- es sind mind. 2, höchstens 4 **Sachverständige beizuziehen**

  (Auswahl und Bestellung durch die obere Flurbereinigungsbehörde)
- in Angelegenheiten der Wertermittlung haben Sachverständige die **Rechtsstellung** eines **Vorstandsmitgliedes**

Datenbasis der Wertermittlung



Wertermittlungsrahmen

➔ textliche Darstellung der Ergebnisse der Wertermittlung

- Zusammenfassung der im Neuordnungsgebiet vorgefundenen Böden zu Gruppen (Klassen) mit annähernd gleicher Nutzungsfähigkeit
- Ableitung des ökonomischen Wertverhältnisses im Neuordnungsgebiet im Hinblick auf Nutzungsmöglichkeiten und Wirtschaftserfolg

Schwerpunkte

Ablauf

Zeitpunkt

Sachverständige

Beschreibung der Bewertungs-verfahren

Beschreibung der Festsetzungen zur Bewertung der vorgefundenen Böden / Nutzungsarten

Erläuterung und sonstige Regelungen

Wertermittlungsrahmen bei landwirtschaftlich genutzten Flächen

Prüfung der Anwendbarkeit der Reichsbodenschätzung (Reibo)

Festlegen des reinen Bodenwertes (Bodenwertzahl) auf der Grundlage der Reibo oder einer Nachbewertung

Zusammenfassung der Bodenwertzahlen der jeweiligen Nutzungsart (AL / GR) in Wertklassen

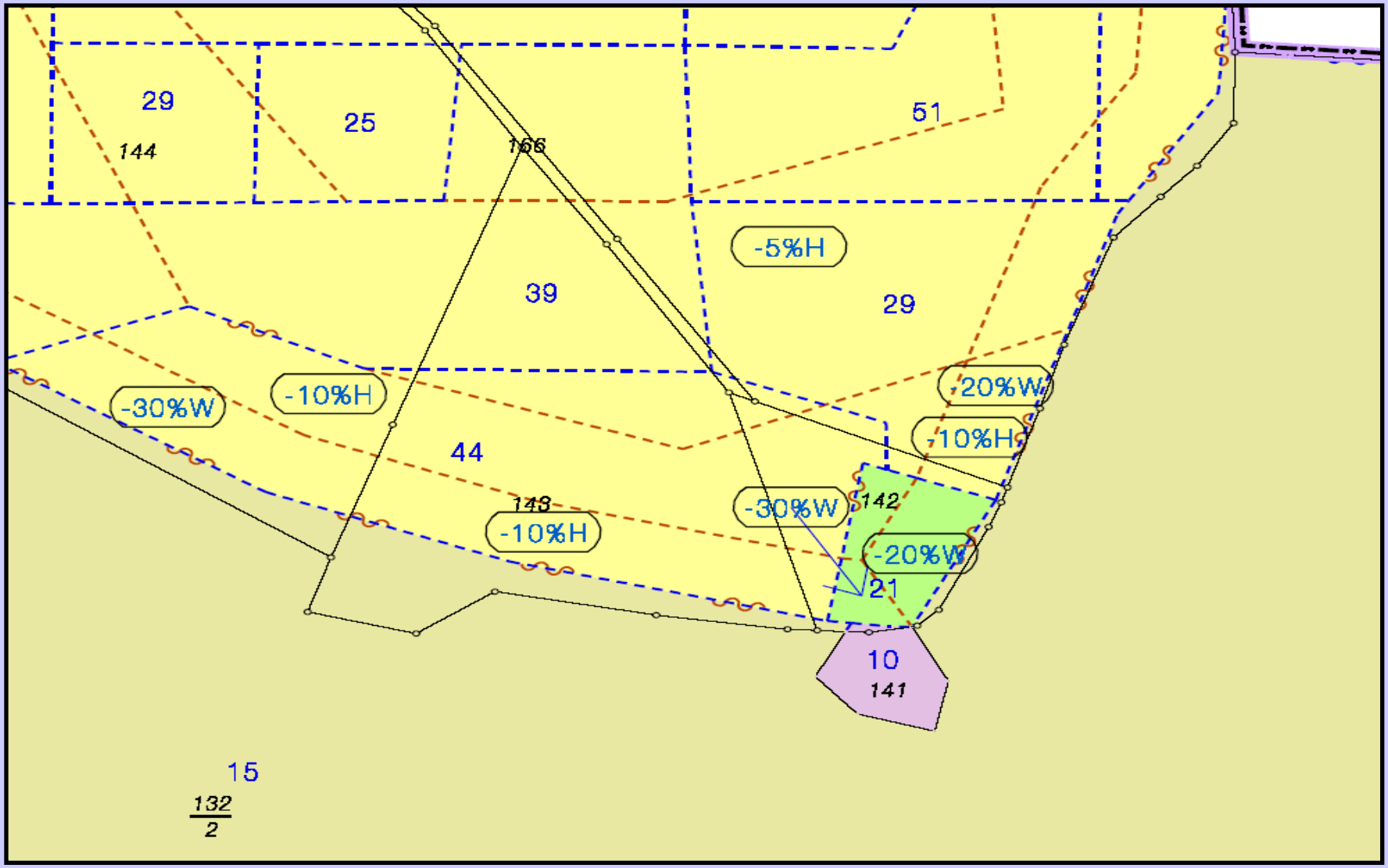
Umwandlung der Bodenwertzahlen in Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung (Bruttowertzahl)

Berücksichtigung besonderer Verhältnisse, die den Wert des Grundstücks dauernd beeinflussen (Nettowertzahl)

Nettowertzahl = Bruttowertzahl +/- Zu- und Abschläge

Wertermittlungskarte

➔ Graphische Darstellung der Ergebnisse der Wertermittlung



Tagesordnung

- Einführungen und Grundlagen zur Wertermittlung
- Durchführung der Wertermittlung
- **Reichsbodenschätzung**
- Prüfung der Anwendbarkeit der Ergebnisse der Reichsbodenschätzung

Reichsbodenschätzung (Reibo)

Grundlage der Wertermittlung für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (§ 28 Abs. 1 FlurbG)

➔ **Ergebnisse der Bodenschätzung der Finanzverwaltung nach dem Bodenschätzungsgesetz (Reichsbodenschätzung)**

Zweck der Boden-schätzung ➔

- gerechte Verteilung der Steuern
- planvolle Gestaltung der Bodennutzung
- Verbesserung der Beleihungsunterlagen

Die Bodenschätzung umfasst die

➔ **Kennzeichnung des Bodens nach seiner Beschaffenheit**

➔ **Feststellung der Ertragsfähigkeit mit Berücksichtigung der Ertragsunterschiede**

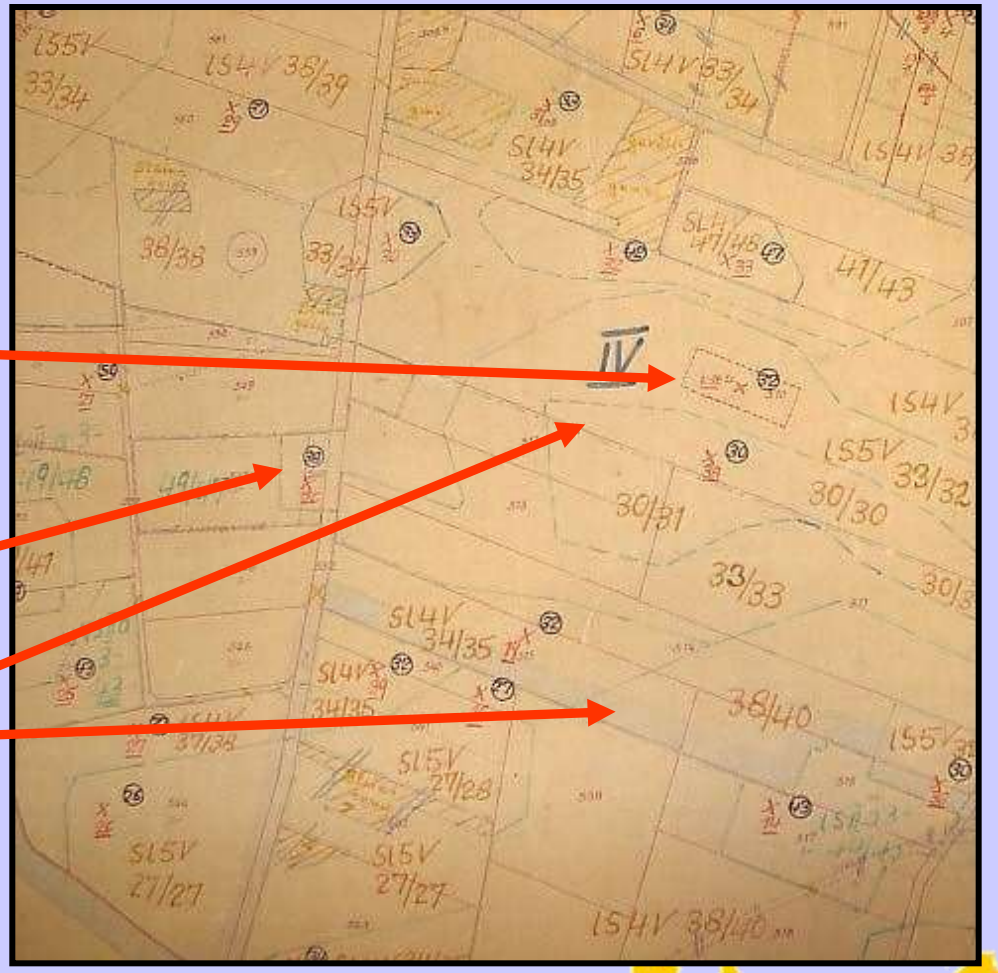
Durchführung der Reichsbodenschätzung

Musterstücke

Vergleichsstücke

Grab- und Bohrlöcher

Tagesabschnitt /
Schätzungsabschnitte



Schätzungsrahmen

Ackerschätzungsrahmen

Einteilung der Böden nach Merkmalen

- Bodenart
- Entstehung
- Zustandsstufe

Grünlandschätzungsrahmen

Einteilung nach den natürlichen Ertragsbedingungen

- Boden
- Wasser
- Klima

Bodenzahl

Grünlandgrundzahl

Berücksichtigung von Besonderheiten des Bodens und des Klimas mit Hilfe von Abschlägen

Ackerzahl

Grünlandzahl

Ackerschätzungsrahmen

Bodenart

S Sand
Sl anlehmiger Sand
lS lehmiger Sand
SL stark lehmiger Sand
sL sandiger Lehm
L Lehm
LT schwerer Lehm
T Ton
Mo Moor

Zustandsstufe

1 Allmählicher Übergang der humusreichen Krume zum Untergrund

↓

7 Scharfe Grenze zwischen Krume und Untergrund

L 4 V 63/58

Lehm, Zustandsstufe 4

Verwitterungsboden

Bodenzahl 63

Ackerzahl 58

Entstehung

D **D**iluvialböden
z.B. Moränen, Terrassenschotter, etc.; eiszeitliche Entstehung

Al **A**lluvialböden
= Schwemmland
entstanden nach den Eiszeiten

Lö **Lö**ßböden
entstanden durch Windverfrachtung

V **V**erwitterungsböden
Sonderfall Vg = Trümmer- oder Gesteinsböden

Grünlandschätzungsrahmen

Bodenart

S Sand
lS lehmiger Sand
L Lehm
T Ton
Mo Moor

Bodenstufe

I Keine scharfe Abgrenzung der humusreichen oberen Bodenschichten

II Krume wenig humusreich

III scharfe Abgrenzung der oberen Bodenschichten, wenig Humus

lS II b 2 46/44

Lehmiger Sand, Bodenstufe II

Klimastufe b, Wasserverhältnisse 2

Grünlandgrundzahl 46

Grünlandzahl 44

Klimastufe

a 8° C Jahreswärme und darüber

b 7,9 – 7° C Jahreswärme

c 6,9 – 5,7° C Jahreswärme

Wasserverhältnisse

1 Frische gesunde Lagen mit gutem Süßgräserbestand

↓

3 Feuchte Lagen ohne stauende Nässe, geringer Sauergräseranteil

↓

5 Nasse bis sumpfige Lagen oder sehr trockene, dürre Standorte

Darstellung in den Schätzungskarten

Bodenklasse Grünland

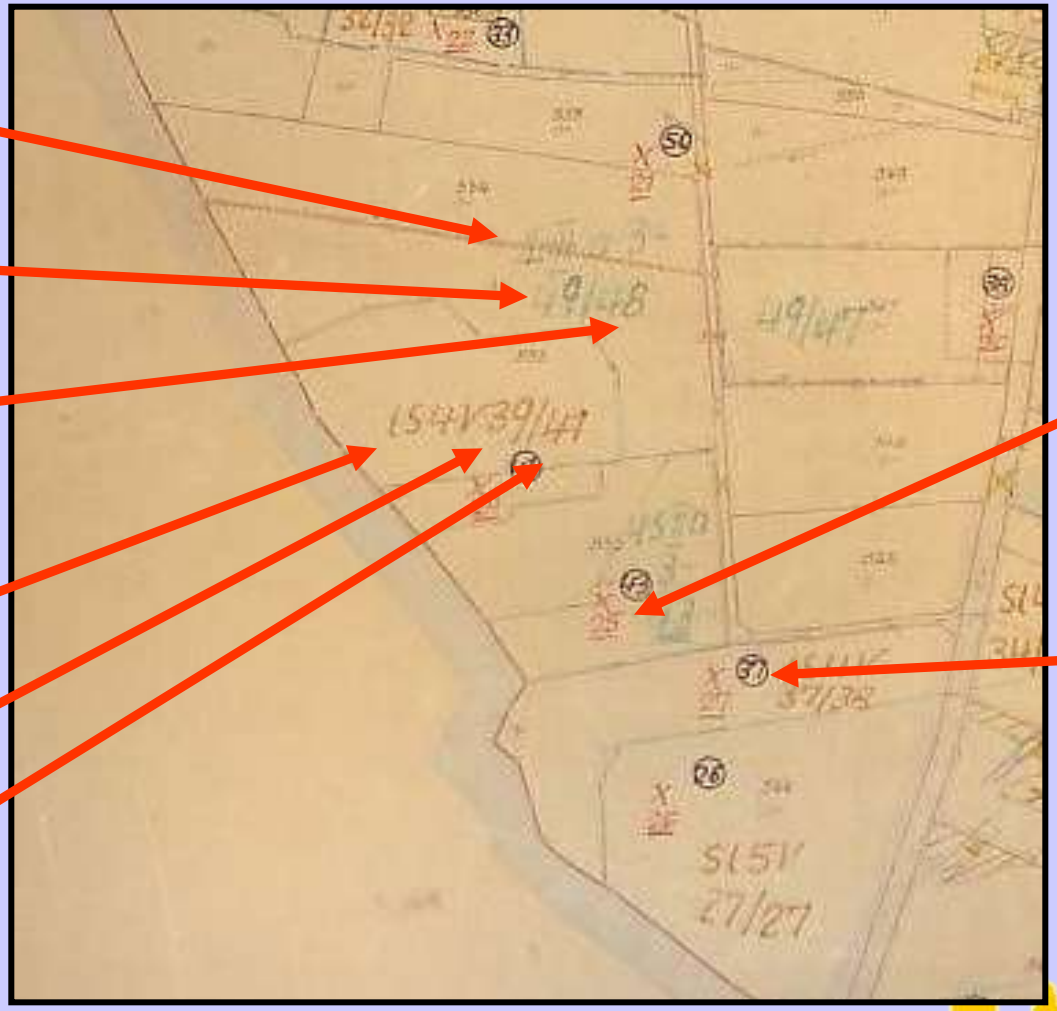
Grünland-grundzahl

Grünlandzahl

Bodenklasse Ackerland

Bodenzahl

Ackerzahl



bestimmendes Grabloch

Bodenzahl bzw. Grünland-grundzahl des Grabloches

Anwendbarkeit der Reichsbodenschätzung

➔ Keine unmittelbare Anwendung

Gründe:

- Veränderung durch wirtschaftliche und technische Entwicklung
- Anbau anderer Fruchtarten und Änderung der Ertragspotentiale
- Veränderung der Bodenverhältnisse
- Detaillierung der Reibo für Flurneuordnung nicht ausreichend

➔ Prüfung der Reichsbodenschätzung

Abhilfe:

- Umrechnung der Ergebnisse der Reichsbodenschätzung
- Nacherfassung von wertrelevanten Faktoren
- Nach- bzw. Neuschätzung durch die Finanzverwaltung
- Einzelwertermittlung

Tagesordnung

- Einführungen und Grundlagen zur Wertermittlung
- Durchführung der Wertermittlung
- Reichsbodenschätzung
- **Prüfung der Anwendbarkeit der Ergebnisse der Reichsbodenschätzung**

Überprüfung der Bodenschätzung mit Grabstock (am Bohrloch)

Überprüfung der Bodenschätzung am Grabloch

12. KW (18. und 19.03.2014)

Gemarkungen Elsnig, Neiden und Döbern

Karten der Bodenschätzung vorhanden (mit bestimmenden Grablöchern), zur Vorbereitung von Anzahl der Grablöcher in den Gemarkungen ausgegangen

Verteilung der Grablöcher im Verfahrensgebiet (VG) (ohne Mockritz) bezogen auf den Flächenanteil der einzelnen Gemarkungen

(inkl. Nachschätzung Neiden 2011, einschließlich Vergleichsstücke)

Gemarkung	Flächenanteil im VG (ca.) in ha	Anzahl der Grablöcher Gesamt	davon Acker	davon Grünland
Elsnig	46	25	16	9
Neiden	261	135	95	40
Döbern	448	186	133	53
Mockritz	*501*	-	-	-
Gesamt	**1256 ha**	**346**	**244**	**102**

ca. 70 % der Grablöcher Acker
ca. 30 % der Grablöcher Grünland
52 Grablöcher und Vergleichsstücke sollen überprüft werden

Verteilung der Grablöcher auf die Bodenarten:

Verteilung der Grablöcher im Verfahrensgebiet (ohne Mockritz) bezogen auf die Bodenarten

Nutzung lt. Reibo	Bodenart	Kürzel	ca. %	ca.- Anzahl der Vergleichsstücke / Grablöcher	Anzahl für Überprüfung Reibo
Acker					
	Sand	S	1%	2	**0**
	anlehmiger Sand	Sl	9%	21	**3**
	lehmiger Sand	lS	16%	40	**7**
	stark lehmiger Sand	SL	28%	69	**11**
	sandiger Lehm	sL	23%	55	**9**
	Lehm	L	18%	45	**8**
	schwerer Lehm	LT	4%	10	**1**
	Ton	T	1%	2	**0**
			gesamt:	**244**	**39**

Nutzung lt. Reibo	Bodenart	Kürzel	ca. %	ca.- Anzahl der Vergleichsstücke / Grablöcher	Anzahl für Überprüfung Reibo
Grünland					
	Sand	S	7%	7	**1**
	lehmiger Sand	lS	47%	48	**6**
	Lehm	L	42%	43	**6**
	Ton	T	4%	4	**0**
			gesamt:	**102**	**13**

Gemeindebeschreibungen und Schätzungsbücher fehlten, diese sind nach Recherchen anderer Quellen für Elsnig und Neiden vorhanden, für die Gemarkung Döbern liegt nur das Flurbuch vor.
Bodenschätzung wurde 1951 durchgeführt.

13. KW (25. und 26.03.2014)

Gemarkung Mockritz

Karten der Bodenschätzung vorhanden (ohne bestimmende Grablöcher und Tagesabschnitte), zur Vorbereitung:
60 Grablöcher sollen überprüft werden, diese verteilen sich auf 25 Wertflächen
pro Wertfläche werden, je nach Größe, 1-4 Grablöcher (frei festgelegt) überprüft
im Bezug auf Verteilung Acker- und Grünland sowie der Bodenarten wurde von der Gemeindebeschreibung ausgegangen
Gesamtfläche Acker- und Grünland: 719 ha
Ackerland: 528 ha (73 % der Gesamtfläche)
Grünland: 191 ha (27 % der Gesamtfläche)

Verteilung der Wertflächen auf die Bodenarten
Gemarkung Mockritz

Nutzung lt. Reibo	Bodenart	Kürzel	ca. %	Fläche in ha (ca.)	Anzahl Wertflächen für Überprüfung Reibo
Acker					
	anlehmiger Sand	Sl	5%	24	**0**
	lehmiger Sand	lS	10%	53	**1**
	stark lehmiger Sand	SL	11%	60	**3**
	sandiger Lehm	sL	18%	97	**3**
	Lehm	L	52%	273	**9**
	schwerer Lehm	LT	4%	21	**2**
		gesamt:	*100%*	*528*	**18**

Auswertung Grünland

Nutzung lt. Reibo	Bodenart	Kürzel	ca. %	Fläche in ha (ca.)	Anzahl Wertflächen für Überprüfung Reibo
Grünland					
	Sand	S	7%	14	**0**
	lehmiger Sand	lS	56%	106	**3**
	Lehm	L	37%	71	**4**
		gesamt:	*100%*	*191*	**7**

Niederschrift zur Feldbegehung – Bsp.

Tages-abschnitt	Grabloch Nr.	Bewertung						
		Koordinaten (RD 83)	Klasse (Acker- bzw. Grünland)					Ergänzungen
Flächen Nr.			Boden-art	Zustands-stufe	Ent-stehung		Boden-zahl	
Teilriss	Tages-zeit	Rechtswert (m) / Hochwert (m)	Boden-art	Boden-stufe	Klima-stufe	Wasser-Verhält-nisse	Boden-zahl	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I	6		L	5	Lö		**63** 60	Glossen Bl. 4 <-- BZ - Klassenfl.
Glossen6		6.448.099						
I		6.685.529						
==>								
I	8		L	6	Lö		**52** 54	Glossen Bl. 4 <-- BZ - Klassenfl.
Glossen8		6.448.153						
I		6.685.571						
==>								
I	12		L	II	b	2	**53** 52	Glossen Bl. 4 <-- BZ - Klassenfl.
Glossen2		6.447.993						
I		6.684.744						
==>								

Berechnung der Grundsteuer bei den Finanzämtern

- Laufende Überprüfung und Aktualisierung der Ergebnisse der Reichsbodenschätzung bei den Finanzämtern
- Ertragsmesszahl (EMZ) = Schätzungsteilfläche m² x Wertzahl/ 100
- Beispiel: 12000m² x 80/100 = EMZ 9600
- Ermittlung der durchschnittlichen Ertragsmesszahl (EMZ) je Gemarkung (ha)
- ha x EMZ x 37,26 DM (Steuerfaktor) = Ertragswert in DM
- ha x EMZ x 37,26 DM (abgerundet auf voll Hundert) : 1,95583 x 6/1000 x Hebesatz der Gemeinde 400 = Steuer

- Beispiel:
- 1ha x 40EMZ x 37,26 = 1490,-DM abgerundet auf voll Hundert 1400 DM
- 1400DM : 1,95583 = 715, 81€
- 715,81€ x 6/1000 = 4,29€ x Hebesatz 4,00 = 17,18€/ Jahr
- Hebesatz der Gemeinden zwischen 3,80 und 4,00 (legt die Gemeinde fest)
- Dresden Hebesatz 6,5 -> Steuer 27,88€/ Jahr
- für Ackerflächen im Freistaat Sachsen zur Zeit 15,-€ bis 20,-€ je ha jährlich

Diskussion