

Zell

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. Im März/April 2023 wird der um auswärtige Sachverständige verstärkte Vorstand der Teilnehmergeinschaft diese Wertermittlung, auch auf Ihren Grundstücken, vornehmen und den Tauschwert der Grundstücke im Verfahrensgebiet ermitteln.

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

Mit freundlichen Grüßen

*gez. Manfred Pfeiffer
Vorsitzender des Vorstands
der Teilnehmergeinschaft*

*gez. Michael Kneißl
St. Vorsitzender des Vorstands
der Teilnehmergeinschaft*



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 pro Flurstück 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. Erst 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.