

Erläuterungen zur Wertermittlung

Um die Teilnehmer mit Land von gleichem Wert oder, bei Interesse, in Geld abfinden zu können, wurde der Wert der in das Flurbereinigungsverfahren eingebrachten Grundstücke ermittelt. Die so erhaltenen Werte sind relative Werte (Tauschwerte) und daher nur zur Durchführung der Flurbereinigung bestimmt.

Für die Grundstücke in weinbauwürdiger Fläche erfolgte die Wertermittlung durch einen vereidigten Weinbausachverständigen. Die Hauptnutzungsarten Weingarten u. Hutung in weinbauwürdiger Fläche sind in 3 bzw. 2 Klassen eingestuft. Die den Klassen zugeordneten Wertzahlen (WE/ar) geben die Wertverhältnisse untereinander wieder.

Im Flurbereinigungsverfahren Obernhof-Weinähr gilt folgender **Wertermittlungsrahmen**:

Nutzungsart	Abkürzung	Wertklasse						
		1	2	3				
		Wertzahl (WE/ ar)						
Weingarten	WG	100	65	35				
Hutung in weinbauwürdiger Fläche	HUWG	30	20					
Holzung	H	5						
Holzung in weinbauwürdiger Fläche	HWG	15						
Gehölz	GH	5						
Gehölz in weinbauwürdiger Fläche	GHWG	15						
Gebäude- und Freifläche	GF	0						
Straße	S	0						
Weg	Weg	0						
Pfad	PF	0						
Unland	U	1						
Wasserfläche	Wa	0						
Landesstraße	L	0						
Bundesstraße	B	0						
Kreisstraße	K	0						
Hutung	HU	10						
Nicht geschätzte Fläche	NGF	0						

Die Werteinheiten (WE) werden folgendermaßen ermittelt:

Die Flächen (in ar) der einzelnen Wertklassen der Flurstücke werden mit der dazugehörigen Wertzahl aus der Tabelle multipliziert und anschließend addiert.

So hat z. B. ein Weingarten mit einer Größe von 3,00 ar (davon 50 qm in der Bodenklasse 2 u. 250 qm in der Bodenklasse 3 einen Tauschwert von 120,00 Werteinheiten.

(0,50 ar x 65 + 2,50 ar x 35 = 120,00 WE)

Über den in diesem Verfahren festgelegten **Kapitalisierungsfaktor = 1,6** können die Tauschwerte der einzelnen Flurstücke durch Multiplikation in Geldbeträge umgerechnet werden.

Im Beispiel von oben ergibt sich so ein Betrag von 120,00 WE x 1,6 = **192,00 Euro**.

Gebäude- und Freiflächen, sowie Verkehrsflächen wurden nicht bewertet, da hier kein Eigentümerwechsel ansteht.