

# VEREINFACHTES FLURBEREINIGUNGSVERFAHREN PELM / GEES



Rheinland-Pfalz  
DIENSTLEISTUNGSZENTRUM  
LÄNDLICHER RAUM EIFEL

## Anhörungs- und Erläuterungstermin über die Ergebnisse der Wertermittlung



# ABLAUF DES TERMINS

---

1. Erläuterungen zu
  - Allgemeines und Zweck des Anhörungstermins
  - Zweck der Wertermittlung
  - Grundlagen der Wertermittlung
  - Nachweis Alter Bestand
  - Rechtsbehelfsverfahren
  - Planwunschtermin
  - Abfindungsgrundsätze
2. Beantwortung von Fragen allgemeiner Art
3. Erhebung von Einwendungen



# ANHÖRUNGSTERMIN

---

- Form- und fristgerechte Ladung zur heutigen Aufklärungsversammlung
- Bekanntmachung erfolgte in der 35. KW im Mitteilungsblatt der VG Gerolstein
- Offenlage der Ergebnisse der Wertermittlung am 08. und 09.09.2025 im Gemeindehaus in Gees
- Erläuterung der Ergebnisse im Anhörungstermin
- Erhebung von Einwendungen; nach Behebung begründeter Einwendungen sind die Ergebnisse der Wertermittlung festzustellen

# ZWECK DER WERTERMITTLUNG



- In der Flurbereinigung wird **nicht** Fläche gegen Fläche oder Grundstück gegen Grundstück getauscht, sondern jeder Grundstückseigentümer wird mit **Land von gleichem Wert** abgefunden.
- Um eine **wertgleiche Abfindung** zu gewährleisten, muss der Wert der Einlagegrundstücke ermittelt werden ( § 27 i. V. m. § 44 FlurbG).
- Die Wertermittlung hat in der Weise zu erfolgen, dass der Wert **aller** Grundstücke eines Teilnehmers **im Verhältnis** zu dem Wert aller Grundstücke zu bestimmen ist ( § 27 FlurbG).

# ZWECK DER WERTERMITTLUNG



- Grundlage für die wertgleiche Abfindung ( § 44 FlurbG)
- Festsetzung der Geldausgleiche für unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen ( § 44 Abs. 3 FlurbG)
- Ermittlung des Landabzugs ( § 47 FlurbG)
- Bemessung der Teilnehmerbeiträge ( § 19 FlurbG)
- Grundlage für die Bemessung der Geldabfindung bei Verzicht auf Landabfindung ( § 52 FlurbG)
- Wahrung von Rechten Dritter (z.B. Nießbrauch, Hypotheken,...)

# GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

---



## Bewertung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

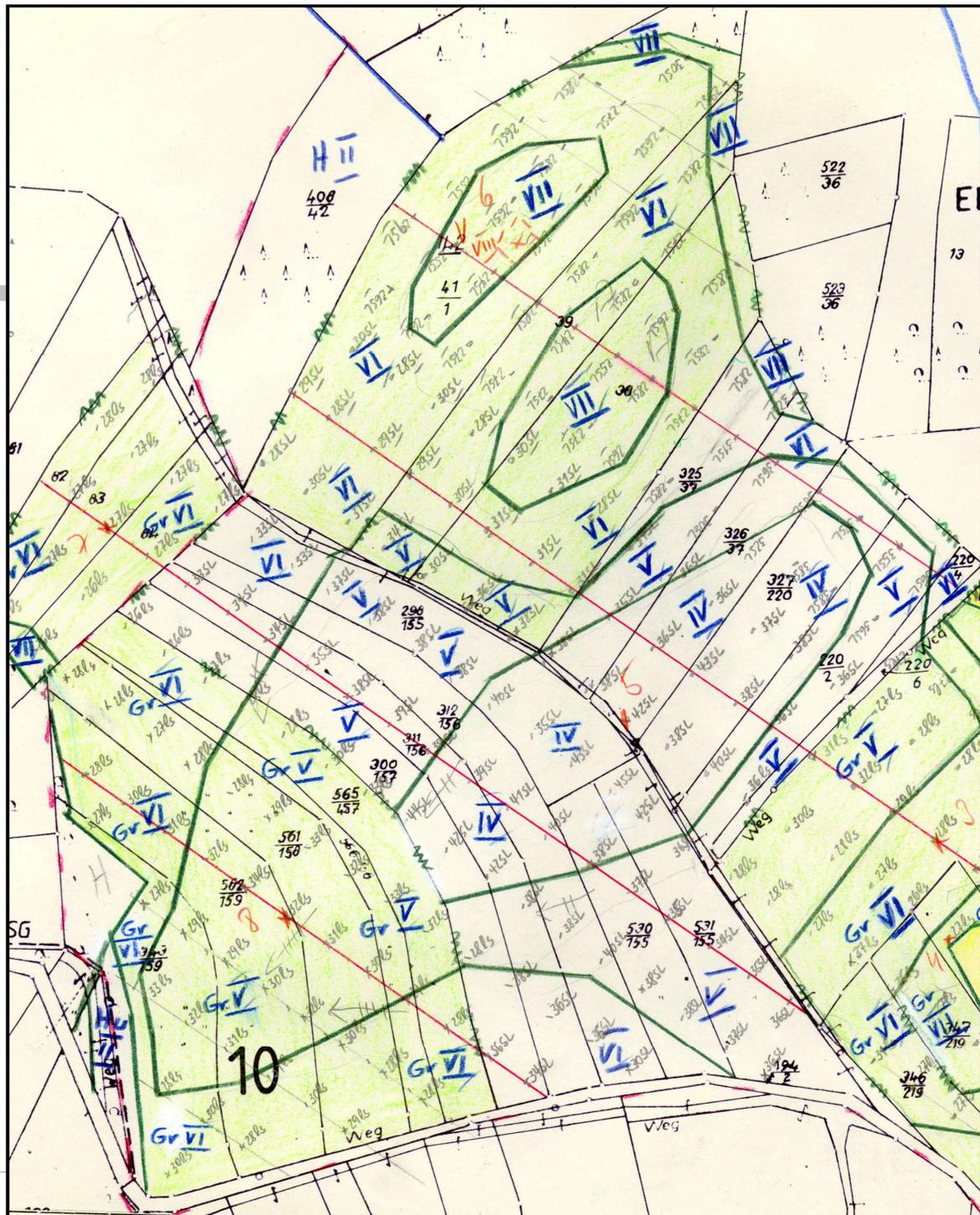
- Ermittlung eines **Wertverhältnisses**
  - es werden keine absoluten Werte (in €), sondern **relative Werte** (Tauschwerte) ermittelt
  - bezogen auf das Flurbereinigungsgebiet

# GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG



## Bewertung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

- Ermittlung eines **Wertverhältnisses** nach dem **Nutzen der Grundstücke**, den man bei:
    - einer gemeinüblichen ordnungsgemäßen Bewirtschaftung
    - jedem Besitzer
    - ohne Rücksicht auf die Entfernung vom Wirtschaftshofe oder der Ortslage
    - nachhaltig gewähren kann
- Feststellung der **Ertragsfähigkeit** aufgrund der **natürlichen Ertragsbedingungen**



## Wertermittlungskarte

# WERTERMITTLUNGS- RAHMEN



DLR Eifel Flurbereinigungsbehörde PNR: 51081 Verfahren: Pelm / Gees <small>(bei Rückfragen bitte angeben)</small>	<b>Wertermittlungsrahmen</b>	Blatt: 1 Stand: 29.03.2021
---	------------------------------	-------------------------------

Nutzungsart	Abk.	NKZ	Werteinheiten je Ar						
			1	2	3	4	5	6	7
Ackerland	A	1	15	14	13	12	11	9	7
Grünland	GR	3	15	14	13	12	11	9	7
Unland	U	5	1						
Holzung	H	6	7	5	3				
Hutung	Hu	7	6	4	0				
Gebäude- und Freifläche	GF	9	0						
Gebäude- und Freifläche für Wohnzwecke	GFW	10	0	0	0	0	0	0	0
Bundesstrasse	B	15	0						
Landesstrasse	L	16	0						
Kreisstrasse	K	17	0						
Strasse	S	18	0						
Weg	WEG	19	0						
Wasserfläche	WA	20	0						
Abbauland	BFAB	21	0						
Baufläche	BFL	23	0						
Gemeindebedarfsfläche	GBF	24	0						
Gebäude- und Freifläche für Gewerbe und Industrie	GFGI	25	0						
Eisenbahngelände	BGL	26	0						
Ackerland mit Leitung	AL	31	15	14	13	12	11	9	7
Grünland mit Leitung	GRL	33	15	14	13	12	11	9	7
Holzung mit Leitung	HL	36	7	5	3				
Hutung mit Leitung	HUL	37	5	3					
Gemeindewald	GW	38	0						
Landesforstverwaltung	LF	39	0						

## Wertermittlungsrahmen

# WERTERMITTLUNGS- RAMHEN

---



- Dieser Rahmen gilt nur für dieses Flurbereinigungsverfahren.
- Ein Vergleich der Werte mit den Werten aus einer vorangegangenen Flurbereinigung ist nicht möglich.
- Es sind jeweils die Flurstücke des gesamten geschlossenen Gebietes zu betrachten.

# NACHWEIS DES ALTEN BESTANDES



Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Eifel

## Nachweis des Alten Bestandes - Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -



Verfahrensnummer:  
Verfahrensname:  
Ordnungsnummer:

Seite: 1 von 2  
Datum der Ausgabe: 16.09.2024

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/-faktor
Hütten An der Kirt	1	254/92	3.490	GR	5	8	744	59,52		
				H	3	2	35	0,70		
				Hu	1	4	1.871	74,84		
				GH	2	3	840	25,20		
<i>Bemerkungen zum Flurstück</i>			<i>Teilfläche</i>							
Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet			3.489							
			1	<b>Summe:</b>			3.490	160,26		
Hütten An der Kirt	1	255/92	8.500	GR	3	10	2.853	285,30		
				GR	4	9	3.189	287,01		
				GR	5	8	1.577	126,16		
				GR	7	6	484	29,04		
				GR	7	6	31	1,86		
				H	3	2	67	1,34		
				Hu	1	4	238	9,52		
				GH	1	4	61	2,44		
<i>Bemerkungen zum Flurstück</i>			<i>Teilfläche</i>							
Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet				<b>Summe:</b>			8.500	742,67		
Hütten An der Kirt	1	256/92	10.780	GR	4	9	1.344	120,96		
				GR	6	7	963	67,41		
				GR	6	7	782	54,74		
				GR	7	6	4.847	290,82		
				Hu	1	4	748	29,92		
				Hu	1	4	1.854	74,16		
				GH	1	4	242	9,68		
<i>Bemerkungen zum Flurstück</i>			<i>Teilfläche</i>							
Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet				<b>Summe:</b>			10.780	647,69		
Hütten An der Kirt	1	412/92	7.006	A	4	9	1.112	100,08		
				A	5	8	5.423	433,84		
				A	6	7	471	32,97		
<i>Bemerkungen zum Flurstück</i>			<i>Teilfläche</i>							
Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet				<b>Summe:</b>			7.006	566,89		



# KAPITALISIERUNGSFAKTOR

---

Ein Umrechnungsfaktor, um Werteinheiten (WE) in einen Geldbetrag umrechnen zu können, hier:

- für landwirtschaftliche Flächen **6 €/WE**

→ 25 ar in Klasse 4 (Klasse 4 = 12 WE/ar)

$$25 \text{ ar} \times 12 \text{ WE/ar} = 300 \text{ WE}$$

$$300 \text{ WE} \times 6 \text{ €/WE} = 1800 \text{ €} (\approx 0,72 \text{ €/m}^2)$$



# RECHTSMITTEL

---

- **Einwendungen** gegen die Ergebnisse der Wertermittlung können Sie vorbringen:
  - heute im Anschluss an den Anhörungstermin
  - schriftlich per Post
  - bis zum 24. September 2025
- Einwendungen werden in der Örtlichkeit durch „Nachschätzung“ überprüft
- Anschließend erfolgt öffentliche Bekanntmachung der Ergebnisse der Wertermittlung => dagegen ist **Widerspruch** möglich

# RECHTSBEHELFS- VERFAHREN

Entscheidung der Flurbereinigungsbehörde

(Verwaltungsakt)



WIDERSPRUCH



Überprüfung durch die Flurbereinigungsbehörde



berechtigt



Abhilfe



unberechtigt



Abgabe an nächste Instanz  
zur Entscheidung



# RECHTSBEHELFS- VERFAHREN



Verhandlung vor der  
**Spruchstelle für Flurbereinigung**  
(Entscheidung durch Bescheid)



Klage beim **Oberverwaltungsgericht**



evtl. Revision beim **Bundesverwaltungsgericht**



# PLANWUNSCHTERMIN

---

## Planwuschtermin ( § 57 FlurbG)

- „Vor der Aufstellung des Flurbereinigungsplanes sind die Teilnehmer über ihre Wünsche für die Abfindung zu hören.“
- persönlicher Termin zwischen den einzelnen Teilnehmern und dem DLR
- abgegebene Planwünsche stellen nur **Anregungen** für die Flurbereinigungsbehörde dar
- sie sind für das DLR **nicht** verbindlich
- maßgebend sind die Abfindungsgrundsätze ( § 44 FlurbG)



# ABFINDUNGSGRUNDSÄTZE

---

- Anspruch auf **wertgleiche** Abfindung (Nutzungsart, Beschaffenheit, Bodengüte, Entfernung)
- Abfindungsanspruch muss in **Land** erfolgen
- Landabfindung soll in möglichst großen Grundstücken erfolgen → **Arrondierung** hat hohe Priorität
- Erschließung der neuen Grundstücke durch Wege
- Geldabfindung nur mit **Zustimmung** der Teilnehmer möglich



# ABFINDUNGSGRUNDSÄTZE

---

- Ausnahme: geringfügige **Mehr- oder Minderzuteilung** in Geld erlaubt
- **Kein Anspruch** auf Abfindung in **bestimmter Lage**, auch nicht in „**alter**“ **Lage**
- Abfindung in Wirtschaftseinheiten möglich (Familie oder andere Teilnehmer)
- Änderung der Betriebsstruktur oder Teilaussiedlung spätestens im Planwunsch angeben
- Austausch zwischen Orts- und Feldlage nur mit Tauschpartner möglich

# IHRE VORBEREITUNG ZUM PLANWUNSCH



- Sind die Auszüge korrekt? → Prüfung Nachweis Alter Bestand
- Liegen im Vertretungsfall alle Vollmachten vor? → Vordrucke online unter [www.landentwicklung.rlp.de/Landentwicklung/Verfahren/Alle/V51081](http://www.landentwicklung.rlp.de/Landentwicklung/Verfahren/Alle/V51081) unter 4. Bekanntmachungen
- Wo kann Grundeigentum zusammengefasst werden? → Alternativen suchen
- Sollen neue Grundstücke an die Abfindung des Pächters gelegt werden? → Einigung zwischen Pächter und Verpächter

# IHRE VORBEREITUNG ZUM PLANWUNSCH

---



- Besteht Interesse an Mehr- oder Minderzuteilung?
- Besteht Interesse an vollständiger oder teilweiser Geldabfindung?
- Besteht Interesse zugunsten anderer Beteiligter auf Landzuteilung zu verzichten?
- Soll gemeinschaftliches Eigentum aufgeteilt werden?  
→ Einigung aller Miteigentümer