

Begleitschreiben zur Erläuterung des Nachweises - Alter Bestand – und dem Wertermittlungsverfahren wie auch zum Ablauf der Offenlegung der Wertermittlungsergebnisse und dem Anhörungstermin

Sehr geehrte Teilnehmerin, sehr geehrter Teilnehmer der Flurbereinigung Wanlo-Kaulhausen,

im Flurbereinigungsverfahren liegen nunmehr die Ergebnisse der Wertermittlung aller alten Flurstücke in Form des Flurstücksnachweises -Alter Bestand- vor. Dabei werden keine Verkehrswerte sondern Tauschwerte der Flurstücke (Einheit: Wertzahl) ermittelt, die nur für das Flurbereinigungsverfahren Wanlo-Kaulhausen Gültigkeit haben.

Grundlage der Wertermittlung sind die Ergebnisse der Bodenschätzung der Finanzverwaltung. Diese wurden überprüft und den aktuellen Gegebenheiten (z. B. Klima, Beschattung) angepasst. Auf der Basis der Bodengüte (Ertragsfähigkeit) wurden den Flurstücken anhand des mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft ausgearbeiteten nachstehenden Wertermittlungsrahmens Wertklassen zugeordnet. Der Wert der Flurstücke eines jeden einzelnen Teilnehmers wurde im Verhältnis zum Wert aller Flurstücke des Flurbereinigungsgebietes ermittelt.

Wertermittlungsrahmen								
der Flurbereinigung Wanlo-Kaulhausen Az.: 51506								
Kapitalisierungsfaktor (€): 10								
Nutzungsart	Acker (A)							
Wertklasse	1	2	3	4	5	6	7	8
Ackerzahl	≥ 91	90-81	80-73	72-63	62-52	51-41	≤ 40	Unland
Wertverhältniszahl (WZ/ar)	78	77	76	74	72	66	60	5
€/m ²	7,80	7,70	7,60	7,40	7,20	6,60	6,00	0,50

Nutzungsart	Siedlung (S1) <i>Bauflächen</i>	Siedlung (S1) <i>Hof- und Gebäudefläche</i>	Siedlung (S1) <i>Golfplatz</i>
Wertklasse	1	2	3
Wertverhältniszahl (WZ/ar)	1180	350	114
€/m ²	118,00	35,00	11,40

Nutzungsart	Verkehrsfläche (VK) <i>private Wege</i>	Verkehrsfläche (VK-A) <i>Straßen, Wege</i>	Gewässer (GW) <i>Niers</i>
Wertklasse	1	1	1
Wertverhältniszahl (WZ/ar)	5	5	5
€/m ²	0,50	0,50	0,50

Jeder Nutzungsart und Wertklasse ist im Wertermittlungsrahmen eine Wertverhältniszahl je Ar (WZ/ar) zugeordnet. Durch Multiplikation der Klassenabschnittsfläche mit der entsprechenden WZ ergibt sich der Wert.

Der Wertermittlungsrahmen und die Einstufung der Flächen dienen sowohl der Wertbemessung des alten Bestandes als auch der Bewertung der im Flurbereinigungsplan neu entstehenden Flurstücke.

Auf Wunsch werden Ihnen hierzu Erläuterungen von Bediensteten der Flurbereinigungsbehörde während der Auslegung der Wertermittlungsergebnisse gegeben.

Von der Wertermittlung unberührt bleibt die Frage, ob und in welcher Höhe Entschädigungen für Nachteile zu leisten sind, die durch das Unternehmen verursacht werden. Diese werden erst zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt und im Flurbereinigungsplan festgesetzt.

Zusammen mit diesem Schreiben erhalten Sie eine Ladung zu zwei Terminen sowie den Flurstücksnachweis -Alter Bestand-, aus dem Sie die Bewertung Ihrer in das Flurbereinigungsverfahren eingebrachten Flurstücke ersehen können.

Ich bitte Sie, den Flurstücksnachweis -Alter Bestand- sorgfältig auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu prüfen. Während der **Offenlegung der Wertermittlungsergebnisse** vom 06.09.2021 bis 20.09.2021 können die Unterlagen erläutert und Ihre Fragen besprochen werden.

Einwendungen gegen die Wertermittlung können Sie im **Anhörungstermin** am 21.09.2021 erheben. Wenn Sie mit der Wertermittlung einverstanden sind und keinen Erläuterungsbedarf haben, sind Sie nicht verpflichtet, an den Terminen teilzunehmen.

Zum weiteren Verfahrensablauf:

Den Einwendungen wird nachgegangen und gemeinsam mit der Finanzverwaltung und Ihnen überprüft, ob diese gerechtfertigt sind. Erforderliche Änderungen werden dann in die Flurstücksnachweise -Alter Bestand- eingearbeitet und neu bekannt gegeben.

Die Wertermittlungsergebnisse werden anschließend durch Beschluss festgestellt. Der öffentlich bekannt zu gebende Beschluss ist ein Verwaltungsakt nach dem Flurbereinigungsgesetz. Es besteht die Möglichkeit hiergegen Rechtsbehelf (Widerspruch) einzulegen. Bitte beachten Sie die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Schomisch
ReBe