

# Ländliche Entwicklung in Bayern



## Die Wertermittlung in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz



Merkblatt 11/2004



# Vorwort

Grundlage der Neuordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz ist der Austausch von Grundstücken. Dieser Austausch setzt voraus, dass die Eigentumsrechte aller Grundeigentümer gewahrt bleiben. Das Flurbereinigungsgesetz verlangt daher, dass die Teilnehmer für ihre alten Grundstücke eine Landabfindung von gleichem Wert bekommen. Dazu muss zunächst der Wert aller Grundstücke im Verfahrensgebiet ermittelt werden.

Zur Durchführung der Wertermittlung wird der Vorstand der Teilnehmergeinschaft um mindestens zwei, höchstens vier Sachverständige verstärkt. Die Sachverständigen werden dabei aus einer Liste ausgewählt, welche die Direktion für Ländliche Entwicklung einvernehmlich mit dem Bayerischen Bauernverband aufstellt. Um dem Vorstand und den Sachverständigen die schwierige und wichtige Aufgabe der Wertermittlung zu erleichtern, wurde dieses Merkblatt erstellt.

Es soll die Information durch den Vorstandsvorsitzenden ergänzen und begleiten und so dazu beitragen, dass der Vorstand bei der Wertermittlung seine Verpflichtungen als demokratisch gewähltes Organ aller Teilnehmer möglichst gut erfüllen kann.

Auch für andere Interessierte soll das Merkblatt einen Überblick über Zweck und Inhalt der Wertermittlung geben.

Bayerische Verwaltung  
für Ländliche Entwicklung

Januar 2004

# Inhaltsverzeichnis

|   | Seite |
|---|-------|
| <b>1 Die Bodenschätzung der Finanzverwaltung</b>                                      | 3     |
| 1.1 Ziele und Durchführung  | 4     |
| 1.2 Schätzungsrahmen  | 5     |
| 1.3 Die wichtigsten Bodentypen in Bayern  | 8     |
| <b>2 Die Wertermittlung in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz</b>              | 25    |
| 2.1 Ziele   | 26    |
| 2.2 Grundsätze  | 27    |
| <b>3 Einzelheiten zur Wertermittlung in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz</b> | 28    |
| 3.1 Entwicklungszustand von Grundstücken  | 28    |
| 3.1.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft   | 28    |
| 3.1.2 Begünstigtes Agrarland  | 30    |
| 3.1.3 Bauland   | 30    |
| 3.1.4 Sonstige wertbestimmende Eigenschaften  | 31    |
| 3.2 Abschläge vom Bodenwert   | 31    |
| 3.3 Die Wertermittlung von Sonderkulturen und deren Böden                             | 34    |
| 3.3.1 Obstbäume   | 35    |
| 3.3.2 Hopfen  | 36    |
| 3.3.3 Spargel   | 37    |
| 3.3.4 Wein  | 38    |
| 3.3.5 Sonstige Sonderkulturen   | 38    |
| 3.4 Ökologischer Landbau  | 38    |
| 3.5 Wald  | 39    |
| <b>4 Darstellung der Ergebnisse der Wertermittlung</b>                                | 41    |
| 4.1 Feldkarte zur Wertermittlung  | 41    |
| 4.2 Wertermittlungskarte (mit Zu- und Abschlägen)                                     | 42    |
| 4.3 Berechnung des Tauschwertes eines Flurstücks                                      | 43    |
| 4.4 Flächenmehrung und Flächenminderung   | 44    |

**1**  
**Die**  
**Bodenschätzung**  
**der**  
**Finanzverwaltung**

# 1.1 Ziele und Durchführung

## Zweck der Bodenschätzung sind

- in erster Linie die gerechte Verteilung der Steuern,
- die planvolle Gestaltung der Bodennutzung sowie
- die Verbesserung der Beleihungsunterlagen.

## Die Bodenschätzung umfasst die

- genaue Kennzeichnung des Bodens nach seiner **Beschaffenheit**,
- Feststellung der **Ertragsfähigkeit** mit Berücksichtigung der Ertragsunterschiede, die auf die natürlichen Ertragsbedingungen,
  - wie Bodenbeschaffenheit,
  - Geländegestaltung und
  - klimatische Verhältnisse,zurückzuführen sind.

## Die Bodenschätzung wird vorgenommen durch Bewertung

- von Mustergründen als Grundlage für
- Vergleichsstücke (wichtigste und besonders typische Böden in einem Gemeindegebiet), die wiederum einen Rahmen bilden für die Bewertung von
- Grab- und Bohrlöchern in regelmäßigen Abständen.

## 1.2 Schätzungsrahmen

Die **Bodenschätzung** kennt einen **Acker-** und einen **Grünlandsschätzungsrahmen**.

Die danach ermittelten Wertzahlen sind Verhältniszahlen und bringen Unterschiede im Reinertrag zum Ausdruck, der bei

- gemeinüblicher und
- ordnungsgemäßer

Bewirtschaftung erzielt werden kann.

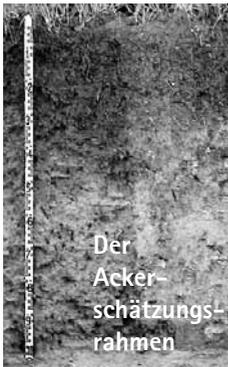
Bei Ackerböden ergibt sich die **Bodenzahl**, bei Grünland die **Grünlandgrundzahl**.

Dabei werden

- durchschnittliche klimatische Verhältnisse (8° C im Jahresdurchschnitt und 600 mm jährliche Niederschläge) und
- ebenes bis schwach geneigtes Gelände

zugrunde gelegt.

Besonderheiten des Bodens und des Klimas werden mit Hilfe von Abschlägen berücksichtigt. So entsteht aus der Bodenzahl die **Ackerzahl**, aus der Grünlandgrundzahl die **Grünlandzahl**.



### Bodenart

- S Sand
- SI anlehmiger Sand
- IS 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

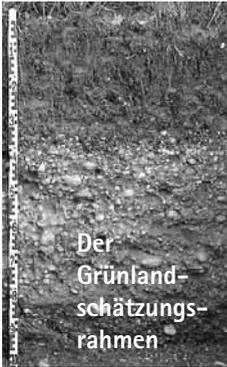
### Entstehung (mineralische Böden)

- D** Diluvialböden, z. B. Moränen, Terrassenschotter etc.; eiszeitliche Entstehung
- Al** Alluvialböden = Schwemmland, entstanden nach den Eiszeiten
- Lö** Lössböden, entstanden durch Windverfrachtungen
- V** Verwitterungsböden, Sonderfall Vg = Trümmer- oder Gesteinsböden

Beispiel:

**L 4 V 63/58**

Lehm, Zustandsstufe 4,  
Verwitterungsboden,  
Bodenzahl 63  
Ackerzahl 58  
(s. Abb. S. 13)



### Bodenart

S Sand  
IS 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

### Klimastufe

- a 8° C Jahreswärme und darüber
- b 7,9 – 7° C "
- c 6,9 – 5,7° C "

### Wasserverhältnisse

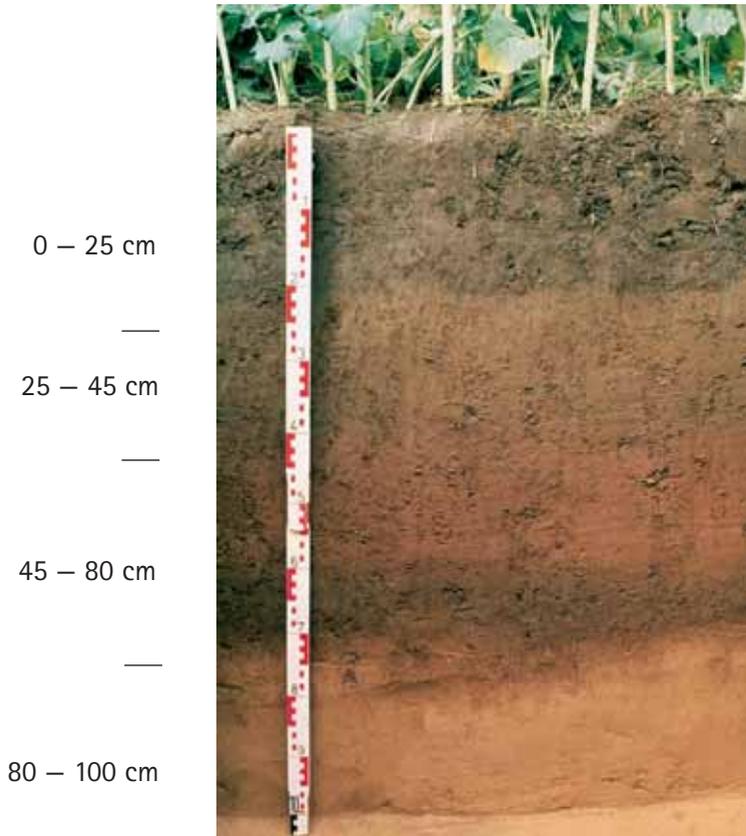
- 1 frische gesunde Lagen mit gutem Süßgräserbestand  
↓
- 3 feuchte Lagen ohne stauende Nässe, geringer Sauergräseranteil  
↓
- 5 nasse bis sumpfige Lagen oder sehr trockene, dürre Standorte

Beispiel:  
**IS II b 2 46/44**

Lehmiger Sand,  
Bodenstufe II  
Klimastufe b,  
Wasserverhältnisse 2,  
Grünlandgrundzahl 46  
Grünlandzahl 44  
(s. Abb. S. 20)

## **1.3 Die wichtigsten Bodentypen in Bayern**

## Parabraunerde aus Löss



|                              |  |
|------------------------------|--|
| Krume                        | : humoser, lehmiger Schluff            |
| Tonauswaschungshorizont      | : schluffiger Lehm                     |
| Tonanreicherungshorizont     | : schluffig, toniger Lehm              |
| Ausgangsgestein unverwittert | : stark lehmiger, kalkhaltiger Schluff |
| Durchwurzelung               | : 100 cm, Wasserspeicherung 196 mm     |
| Bodenschätzung               | : L 3 Lö 74/72                         |

## Parabraunerde mäßig erodiert aus Löss



0 – 30 cm

30 – 60 cm

60 – 85 cm

85 – 100 cm

|                                |   |   |
|--------------------------------|---|---|
| Krume                          | : | humoser, schluffiger Lehm               |
| Tonanreicherungs-<br>horizont  | : | schluffig, toniger Lehm                 |
| Ausgangsgestein<br>angewittert | : | stark lehmiger, kalkhaltiger<br>Schluff |
| Ausgangsgestein                | : | lehmiger Schluff, stark kalkhaltig      |
| Durchwurzelung                 | : | 85 cm, Wasserspeicherung 180 mm         |
| Bodenschätzung                 | : | L 3 Lö 76/74                            |

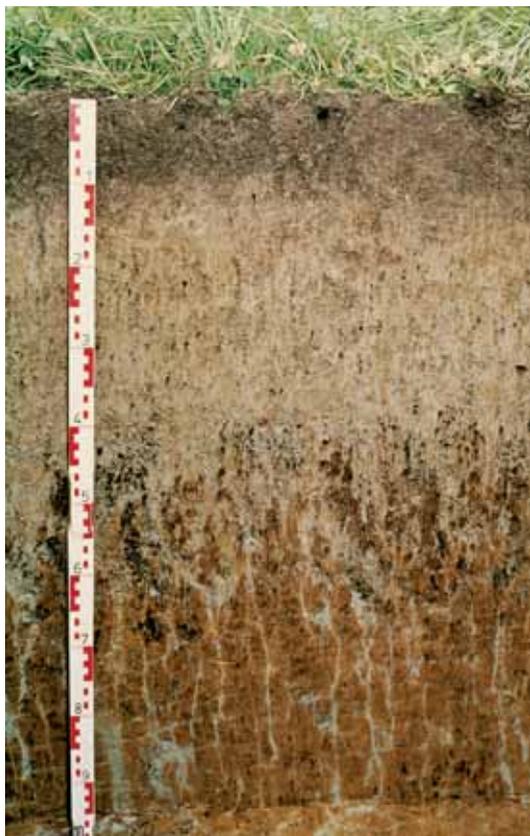
## Pararendzina aus Löss

0 – 30 cm  
—  
30 – 45 cm  
—  
45 – 100 cm



- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| Krume                          | : lehmiger Schluff, humos, kalkhaltig           |
| Ausgangsgestein<br>angewittert | : stark lehmiger, stark kalkhaltiger<br>Schluff |
| Ausgangsgestein                | : lehmiger Schluff, stark kalkhaltig            |
| Durchwurzelung                 | : 60 cm, Wasserspeicherung 141 mm               |
| Bodenschätzung                 | : sL 3 Lö 65/63                                 |

## Pseudogley aus Lösslehm



0 – 10 cm

—

10 – 45 cm

—

45 – 70 cm

—

70 – 100 cm

|                         |   |   |
|-------------------------|---|---|
| Krume                   | : | sandig-lehmiger, humoser Schluff              |
| Stauzone                | : | schluffiger Lehm                              |
| Stauzone-<br>Staukörper | : | sandig-schluffiger Lehm                       |
| Staukörper              | : | toniger Lehm                                  |
| Durchwurzelung          | : | 70 cm, Wasserspeicherung 121 mm               |
| Bodenschätzung          | : | L III b 2 43/40 Grünland<br>L 6 D 43/40 Acker |

## Kalkbraunerde aus Kalkgestein und Mergel des Oberen Muschelkalkes mit Beimengungen von Löss

0 – 27 cm

—

27 – 55 cm

—

55 – 100 cm



|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Krume                       | : humoser, kalkhaltiger, schluffig-lehmiger Ton |
| Verwitterungshorizont       | : kalkhaltiger, schluffig-toniger Lehm          |
| Ausgangsgestein angewittert | : stark kalkhaltiger, toniger Lehm              |
| Durchwurzelung              | : 85 cm, Wasserspeicherung 119 mm               |
| Bodenschätzung              | : L 4 V 63/58                                   |

## Braunerde – Terra fusca – aus schluffig-lehmiger Deckschicht über Jurakalkgesteins-Verwitterung (Malm)



0 – 20 cm

—

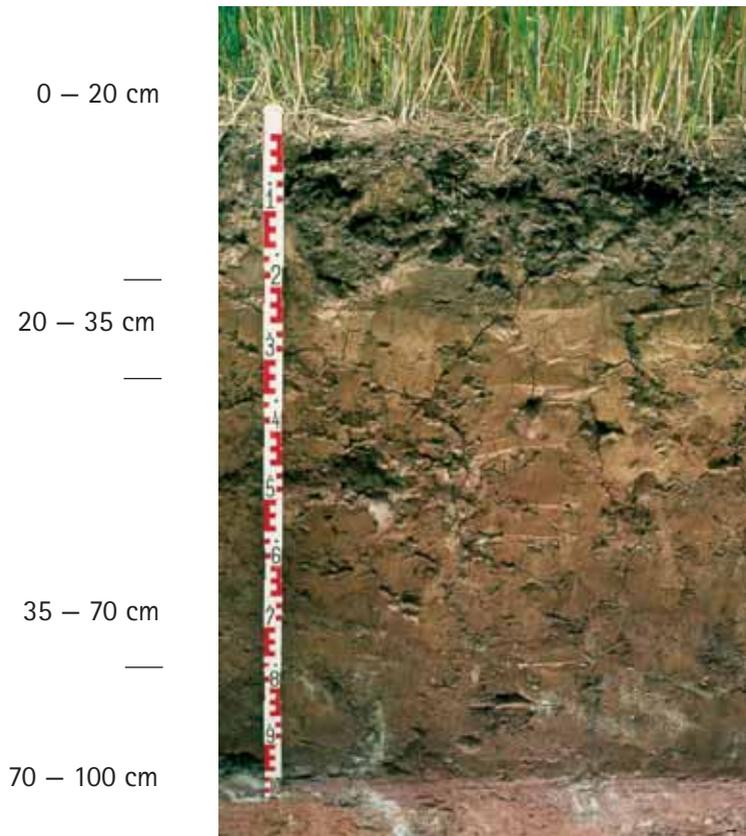
20 – 45 cm

—

45 – 100 cm

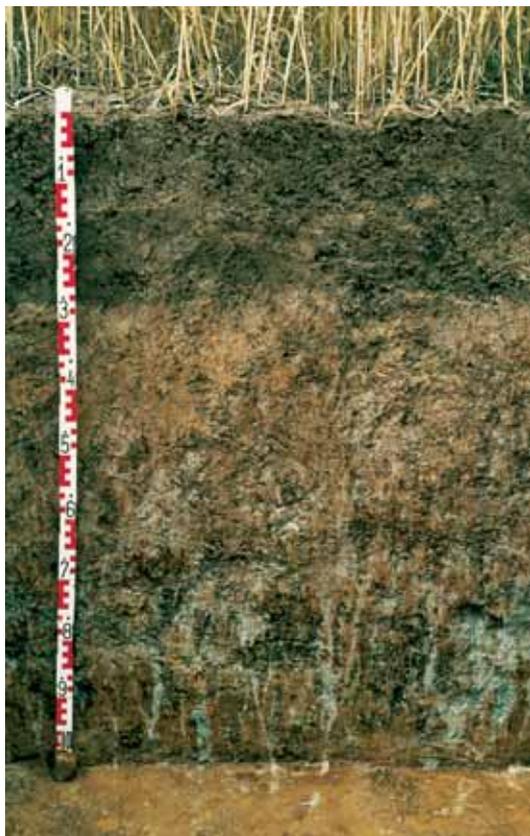
|                            |   |  |
|----------------------------|---|--|
| Krume                      | : | stark lehmiger Schluff   |
| Verwitterungs-<br>horizont | : | lehmiger Ton   |
| Ausgangsgestein            | : | Kalkplatten, nach unten zunehmend<br>dichter gepackt, mit lehmig-tonigem<br>Feinboden in den Gesteinsfugen |
| Durchwurzelung             | : | 70 cm, Wasserspeicherung 75 mm   |
| Bodenschätzung             | : | sL 4 Vg 4 45/42  |

## Pseudogley-Pelosol aus Feuerletten (Oberer Keuper)



|                  |   |                                |
|------------------|---|--------------------------------|
| Krume            | : | lehmiger Ton                   |
| Stauhorizont     | : | Ton                            |
| Buntton          |   |                                |
| Buntton          | : | lehmiger Ton                   |
| Ausgangsmaterial | : | lehmiger Ton                   |
| Durchwurzelung   | : | 45 cm, Wasserspeicherung 81 mm |
| Bodenschätzung   | : | T 6 V 35/33                    |

## Pelosoł-Pseudogley aus schluffig-lehmigen Deckschichten über Liaston



0 – 27 cm

—

27 – 55 cm

—

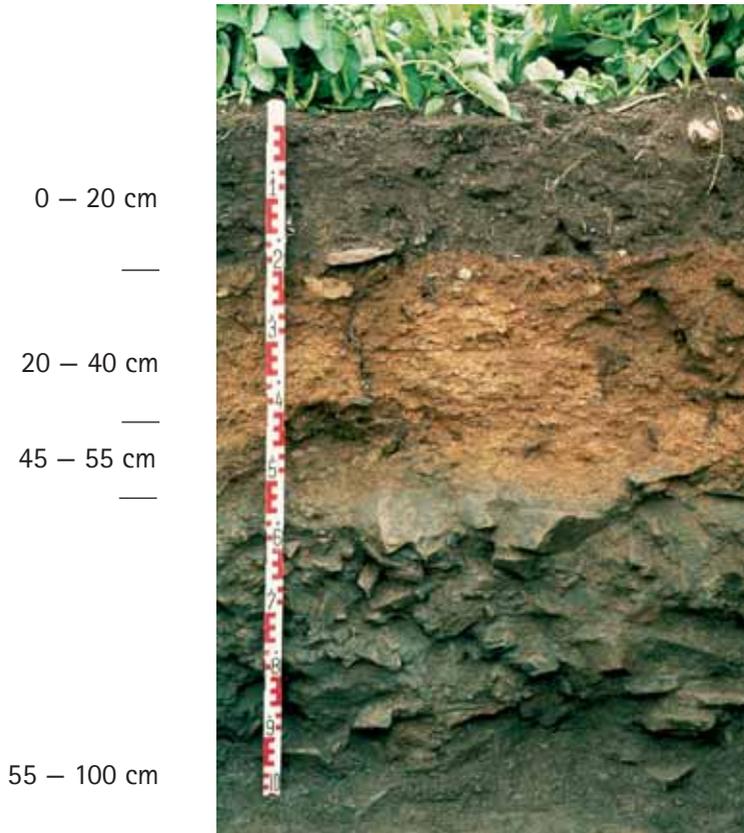
55 – 90 cm

—

90 – 100 cm

|                         |   |                                |
|-------------------------|---|--------------------------------|
| Krume staunass          | : | schluffiger Lehm               |
| Obergangshorizont       | : | lehmiger Ton                   |
| Staukörper              | : | lehmiger Ton                   |
| Staukörper noch dichter | : | lehmiger Ton                   |
| Durchwurzelung          | : | 65 cm, Wasserspeicherung 95 mm |
| Bodenschätzung          | : | L 6 V 39/35                    |

## Braunerde mittlerer Entwicklungstiefe aus Gneis



|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Krume                         | : humoser, lehmiger Sand                 |
| Verwitterungs-<br>horizont    | : schwach steiniger, stark lehmiger Sand |
| Übergangshorizont             | : schwach steiniger, schluffiger Sand    |
| nicht verwittertes<br>Gestein | : dicht gepackter Gesteinsschutt         |
| Durchwurzelung                | : 50 cm, Wasserspeicherung 82 mm         |
| Bodenschätzung                | : IS 4 V 39/29                           |

## Schwarzerde ähnlicher Auenboden aus tonig-lehmigen Deckschichten über Kalkschotter



0 – 25 cm

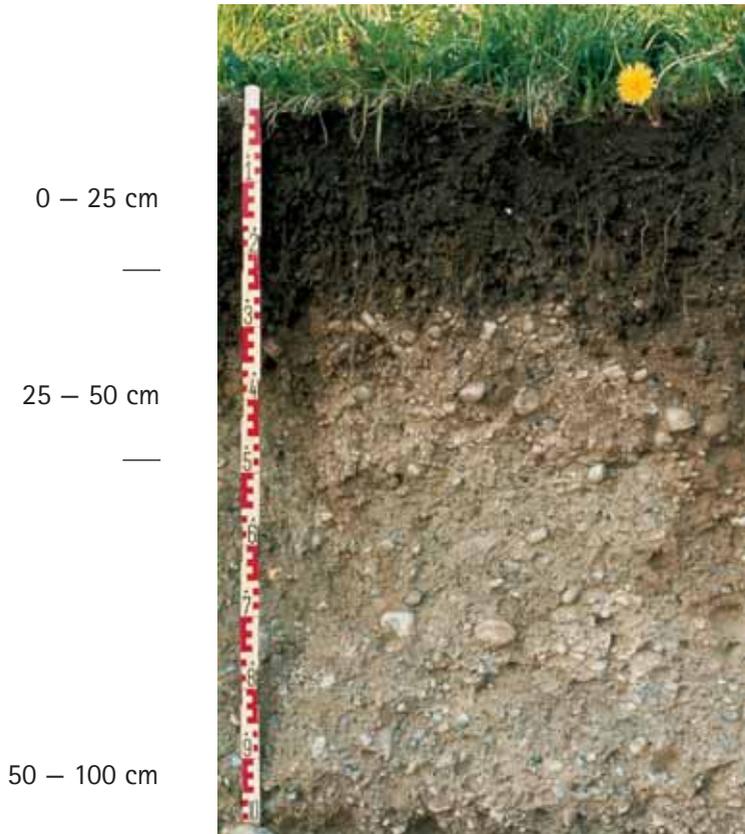
25 – 50 cm

50 – 70 cm

70 – 100 cm

|                                    |   |   |
|------------------------------------|---|---|
| Krume                              | : | humoser, toniger Lehm                             |
| mit Humus ange-reicherter Horizont | : | humoser, toniger Lehm                             |
| angewitterter Unterboden           | : | Kalkschotter mit sandig-lehmigem Zwischenmaterial |
| nicht verwittertes Material        | : | Kalkschotter                                      |
| Durchwurzelung                     | : | 60 cm, Wasserspeicherung 93 mm                    |
| Bodenschätzung                     | : | LT 5 Al 53/48                                     |

## Pararendzina aus schluffig-kiesigem Geschiebelehm (Würmmoräne)



|                           |   |
|---------------------------|---|
| Krume                     | : humoser, steiniger, sandig-schluffiger Lehm |
| angewitterter Unterboden  | : Kies  |
| unverwitterter Unterboden | : kalkreicher, sandig-schluffiger Kies        |
| Durchwurzelung            | : 40 cm, Wasserspeicherung 65 mm              |
| Bodenschätzung            | : L II c 4 35/33 (Grünland)                   |

## Braunerde aus sandig-lehmigen Deckschichten über Kalkschotter



0 – 25 cm

—  
25 – 35 cm

—  
35 – 80 cm

—  
80 – 100 cm

|                              |   |  |
|------------------------------|---|--|
| Krume                        | : | stark humoser, steiniger, sandiger Lehm              |
| Verwitterungs-<br>horizont   | : | humoser, steiniger, sandiger,<br>schluffiger Lehm    |
| angewitterter<br>Unterboden  | : | Kalkschotter mit lehmig-sandigem<br>Zwischenmaterial |
| unverwitterter<br>Unterboden | : | Kalkschotter   |
| Durchwurzelung               | : | 45 cm, Wasserspeicherung 83 mm                       |
| Bodenschätzung               | : | IS II b 2 46/44                                      |

## Parabraunerde aus Niederterrassen-Schotter (Isarbereich)

0 – 20 cm

—

20 – 40 cm

—

40 – 60 cm

—

ab 60 cm



|                          |   |
|--------------------------|---|
| Krume                    | : humoser, schwach steiniger, sandig-lehmiger Schluff |
| Tonauswaschungshorizont  | : schwach humoser, schwach steiniger, sandiger Lehm   |
| Tonanreicherungshorizont | : mäßig steiniger, sandig-toniger Lehm                |
| unverwitterter Kies      | : Kalkschotter  |
| Durchwurzelung           | : 70 cm, Wasserspeicherung 98 mm                      |
| Bodenschätzung           | : SL 4 D 50/46  |

## Braunerde aus fein- und mittelsandigem Molassematerial



0 – 20 cm

—

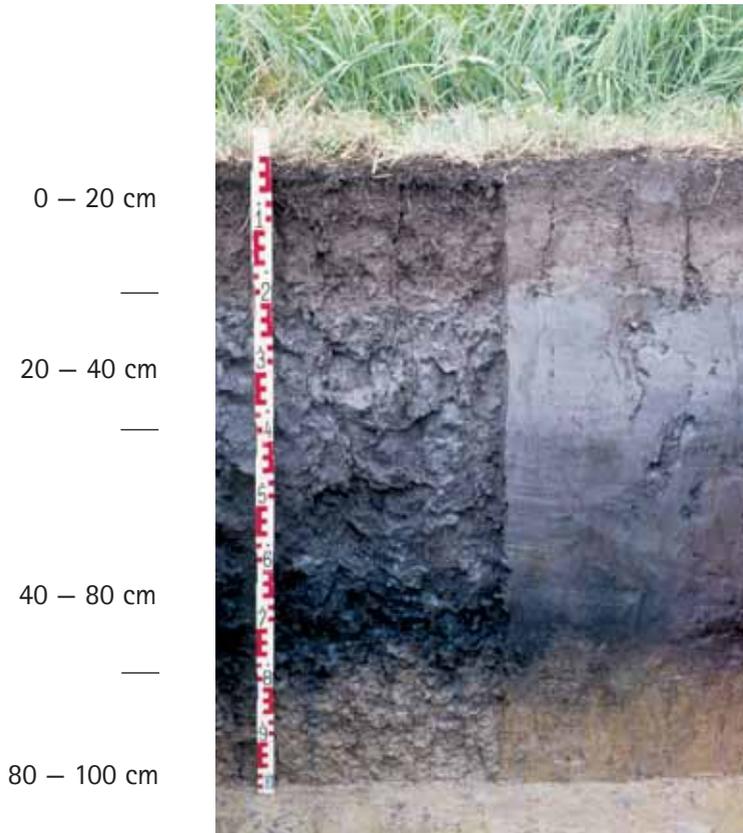
20 – 58 cm

—

ab 58 cm

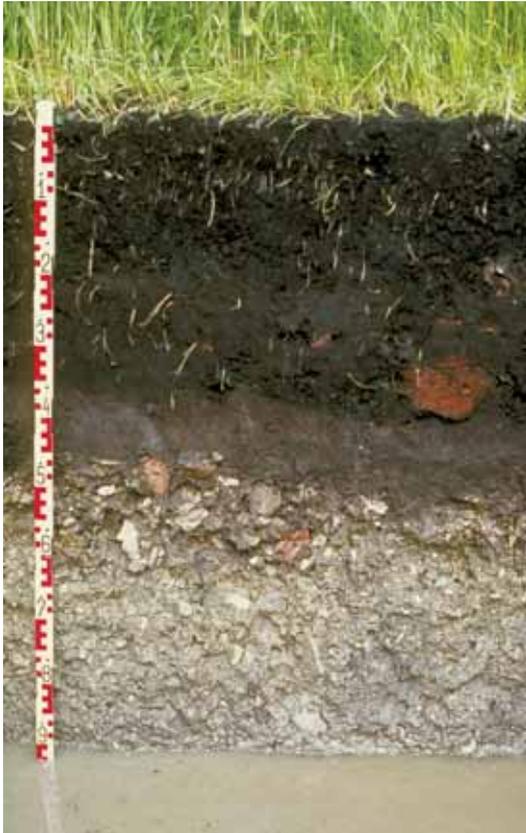
|                                   |   |                                |
|-----------------------------------|---|--------------------------------|
| Krume                             | : | schwach humoser Sand           |
| Verwitterungs-<br>horizont        | : | sehr schwach humoser Sand      |
| angewittertes<br>Ausgangsmaterial | : | schwach kiesiger Sand          |
| Durchwurzelung                    | : | 65 cm, Wasserspeicherung 80 mm |
| Bodenschätzung                    | : | S 3 D 28/26                    |

## Auenpelosol-Pseudogley aus tonigen Talsedimenten



|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Krume                               | : dunkelgraubrauner, stark humoser Ton, schwach rostfleckig  |
| tonreicher Horizont (wasserstauend) | : hellgrauer humoser Ton, schwach rostfleckig                |
| überdeckter Horizont                | : mittel- bis schwarzgrauer humoser Ton, schwach rostfleckig |
| stauwasser Grundwasserhorizont      | : braungelber, toniger Lehm, stark rostfleckig               |
| Durchwurzelung                      | : 65 cm, Wasserspeicherung 127 mm                            |
| Bodenschätzung                      | : T II a 3 49/47   |

## Niedermoor über kalkreichem Niederterrassen-Schotter



0 – 20 cm

—  
20 – 35 cm

—  
35 – 47 cm

—  
47 – 100 cm

- |   |   |   |
|---|---|---|
| Krume<br>(Niedermoor)                       | : | schwarzer, stark zersetzter Torf                |
| Niedermoor                                  | : | schwarzbrauner, mäßig zersetzter Torf           |
| Niedermoor<br>(Übergang zu<br>Mineralboden) | : | braungrauer, stark humoser, schluffiger<br>Lehm |
| Grundwasserhorizont                         | : | Mineralboden, stark zersetzter Kalkschotter     |
| Durchwurzelung                              | : | 25 cm, Wasserspeicherung 129 mm                 |
| Bodenschätzung                              | : | Mo/IS 4 30/28                                   |

**2**

# **Die Wertermittlung in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz**

## 2.1 Ziele

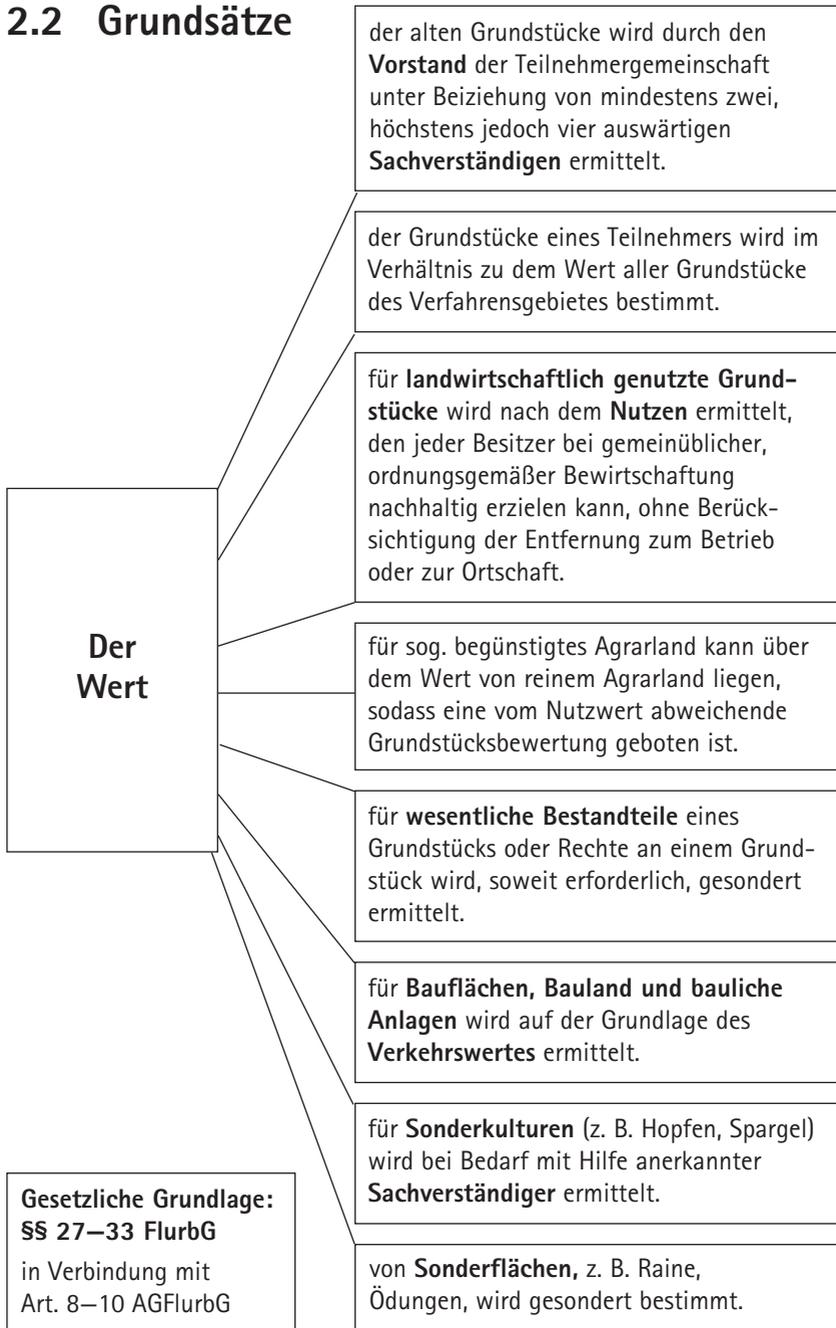
Die Wertermittlung ist die Grundlage für

- die Abfindung der Teilnehmer mit Land von gleichem Wert (§ 44 Abs. 1 FlurbG),
- die Landabzüge (§§ 47 und 88 Nr. 4 FlurbG),
- die Kostenverteilung (§ 19 FlurbG),
- den Geldausgleich bei Mehr- oder Minderausweisungen (§ 44 Abs. 3 FlurbG) und sonstige Geldentschädigungen.

Aus verschiedenen Gründen kann die Bodenschätzung der Finanzverwaltung in der Regel nicht unmittelbar für die Wertermittlung in den Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) verwendet werden:

- Die in Wertzahlen der Bodenschätzung zum Ausdruck gebrachte Ertragsfähigkeit unterliegt der **wirtschaftlichen und technischen Entwicklung** und der **örtlich unterschiedlichen Auffassung**.
- Dies gilt insbesondere beim Verhältnis des Wertes zwischen leichten, mittleren und schweren Böden.
- Das **Verhältnis** im Wert zwischen **Ackerland** und **Grünland** hat sich durch den Anbau anderer Fruchtarten, z. B. Mais, auf früher reinen Grünlandstandorten erheblich verändert.
- Bei **Dauergrünland** können sich z. B. die Bodenwasserverhältnisse inzwischen erheblich **verändert** bzw. Verbesserungen oder auch Verschlechterungen in der Bewirtschaftung durch Veränderung der Vorflutverhältnisse ergeben haben.
- Die Bodenschätzung geht nicht so in die **Einzelheiten**, wie es für die Neuordnung des Grundbesitzes erforderlich ist.

## 2.2 Grundsätze



# 3 Einzelheiten zur Wertermittlung in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz

## 3.1 Entwicklungszustand von Grundstücken

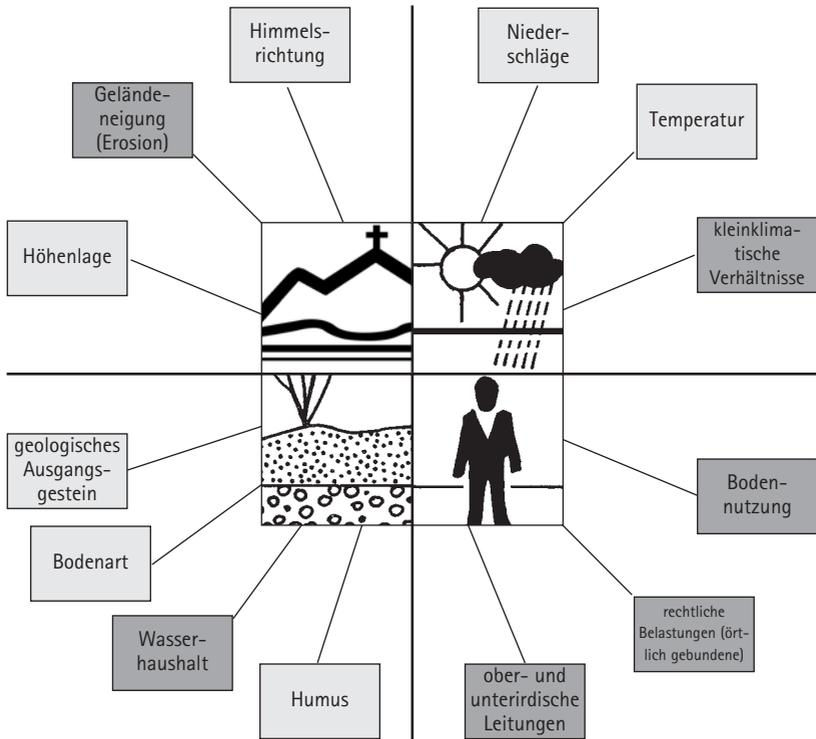
Der Entwicklungszustand bezeichnet die planungsrechtliche Einordnung eines Grundstücks.

Ausschlaggebend für die Zuordnung zu den einzelnen Entwicklungsstufen ist vor allem die **gemeindliche Bauleitplanung**.

### 3.1.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Dabei handelt es sich um entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, bei denen unter Berücksichtigung aller Umstände anzunehmen ist, dass sie auf absehbare Zeit ausschließlich land- und forstwirtschaftlich genutzt werden.

Ihr Wert wird im Wesentlichen von folgenden Bedingungen beeinflusst:



 in der Wertzahl berücksichtigt

 durch Zu- und Abschläge zu bewerten

Einzelheiten zur Bewertung dieser Flächen sind in den Nrn. 3.2 – 3.5 dargelegt

### 3.1.2 Begünstigtes Agrarland

Neben dem reinen Agrarland gibt es häufig land- und forstwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Flächen, die z. B. durch ihre

- landschaftliche oder verkehrliche Lage,
  - Funktion oder
  - ihre Nähe zu Siedlungsgebieten
- geprägt und deshalb auch für andere Nutzungen geeignet sind.

Wenn nach solchen Flächen

- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine entsprechende Nachfrage besteht und
  - eine Entwicklung zu einer Bauerwartung nicht absehbar ist,
- muss über sie in der Wertermittlung eigens entschieden werden. Eine Aussage hierzu ist vom Vorstand in den Grundsätzen zur Wertermittlung zu treffen.

### 3.1.3 Bauland

|                    |   |
|--------------------|---|
| Ortslage:          | im Zusammenhang bebaute Ortsteile (Innenbereich)  |
| baureifes Land:    | nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar (Erschließung gesichert; nach Lage, Form und Größe geeignet)   |
| Rohbauland:        | nach Baugesetzbuch für bauliche Nutzung bestimmt, z. B. durch Bebauungsplan oder im Innenbereich, aber <ul style="list-style-type: none"><li>• Erschließung nicht gesichert oder</li><li>• Lage, Form oder Größe unzureichend</li></ul> |
| Bauerwartungsland: | bauliche Nutzung nach Eigenschaft, sonstiger Beschaffenheit und Lage in absehbarer Zeit zu erwarten, z. B. nach Flächennutzungsplan   |

Der **Tauschwert dieser Flächen** wird auf der Grundlage des **Verkehrswertes** ermittelt.

### 3.1.4 Sonstige wertbestimmende Eigenschaften

In bestimmten Fällen muss der Vorstand gegebenenfalls Zuschläge zum ermittelten Bodenwert geben. Dies gilt z. B. bei Flächen, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde für die Gewinnung von Steinen oder sonstigen Bodenschätzen ausgewiesen sind.

Diese Wertzuschläge sind so zu bemessen, dass sie jeweils den Mehrwert der Grundstücke gegenüber ihrem landwirtschaftlichen Nutzwert zutreffend zum Ausdruck bringen.

## 3.2 Abschläge vom Bodenwert

Die im Folgenden aufgeführten Beeinträchtigungen des Ertragswertes werden regional zum Teil sehr unterschiedlich beurteilt. Bei den Zahlenangaben handelt es sich daher nur um Beispiele.

Bei der Wertermittlung muss der Vorstand dazu geeignete Festlegungen treffen. Er kann darüber hinaus auch Abschläge für weitere Beeinträchtigungen beschließen.

**Waldeinwirkungen** z. B. durch Waldschatten und Wurzelschaden

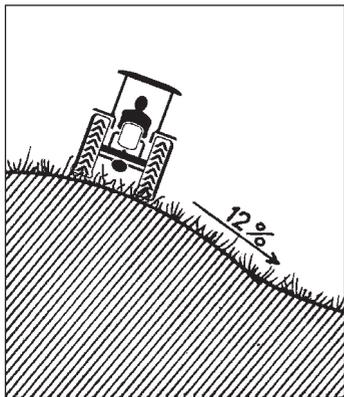


Einwirkungsbreite 20 m

| Wald im | Wertminderung |
|---------|---------------|
| Süden   | 60 %          |
| Osten   | 40 %          |
| Westen  | 40 %          |
| Norden  | 20 %          |

## Hangneigung und Geländeausformung

Mit zunehmender Hangneigung und ungünstiger Ausformung des Geländes werden



- die Bewirtschaftung erschwert,
- der Arbeitsaufwand, die Ernteverluste und die Abschwemmung erhöht,
- und damit der Nutzen (Reinertrag) vermindert.

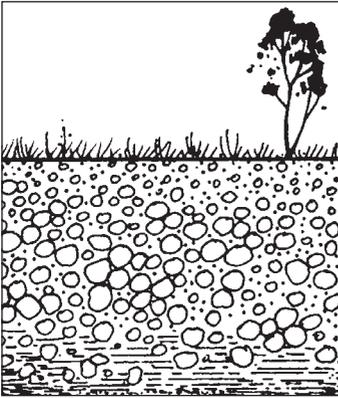
Die Hangneigung wird bei der Einzelwertermittlung im Gelände gemessen.

Der Einfluss der Geländeform auf den Wert landwirtschaftlicher Grundstücke wird durch Abschläge vom Bodenwert (in Wertzahlen oder prozentual) berücksichtigt.

Beispiel:

| Hangneigung | Abschlag |
|-------------|----------|
| unter 7 %   | 0 WZ     |
| 7 – 8 %     | 1 WZ     |
| 9 – 10 %    | 2 WZ     |
| usw.        | ↓        |

## Nass- und Feuchtstellen



Beispiel:

Zustand

Abschlag in  
Wertzahlen

leichte, zeitweise  
Vernässung

2

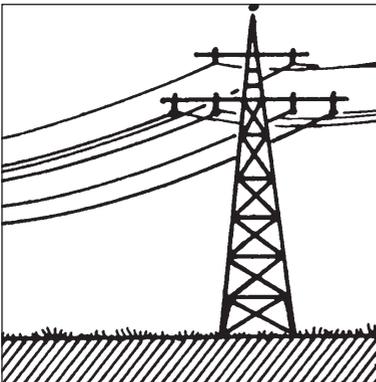
stärkere Vernässung  
mit nachhaltigen  
Schäden

5

stark stauende  
Nässe

8

## Wertminderung durch Masten und Überspannung



Die Wertminderung durch **Masten** ist abhängig von

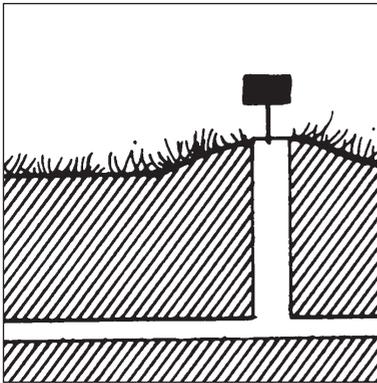
- der Breite des Mastes am Boden,
- der zusätzlichen Behinderungsfläche.

Die Behinderungsfläche ist festzulegen (z. B. für Gittermasten 400 m<sup>2</sup>, für Holz- oder Betonmasten 100 m<sup>2</sup>).

Die Wertminderung durch **Überspannung** richtet sich nach dem Schutzstreifen = Überspannungslänge x Trassenbreite.

Beide Wertminderungen orientieren sich an den jeweils gültigen Sätzen, die auf der Grundlage der Verkehrswerte zwischen dem Bayerischen Bauernverband und dem entsprechenden Träger der Energieversorgung vereinbart wurden. Die Wertminderung durch Überspannung wird als Abschlag vom Bodenwert in Wertzahlen berücksichtigt, z. B. 17 – 1 L.

## Wertminderung durch Rohrleitungen z. B. Ferngas



Sie berechnet sich

- nach dem Schutzstreifen, i. d. R. 10 m breit, z. B. 21 – 2 L.
- bei oberirdischen Anlagen nach der Behinderungsfläche, ähnlich wie bei Masten.

Diese Wertminderung eines Grundstückes ist im Regelfall auch mit der Eintragung einer Grunddienstbarkeit verbunden und wird durch den Veranlasser entschädigt.

## Wertminderung durch ständig wiederkehrende Beitragslasten

Bei ständig wiederkehrenden Beitragslasten, z. B. für einen Wasser- und Bodenverband gilt

jährliche Beitragslast x Kapitalisierungsfaktor = Wertminderung.

Die Wertminderungen werden in Wertzahlen umgerechnet und jeweils als Abschlag beim Bodenwert berücksichtigt.

## 3.3 Die Wertermittlung von Sonderkulturen und deren Böden

Die für die ortsüblichen Sonderkulturen geeigneten Flächen müssen eigens erfasst und in der Wertermittlungskarte oder einer anderen Karte dargestellt werden, soweit es zu einer wertgleichen Abfindung erforderlich ist.

Alle derartigen Flächen sind wie landwirtschaftlich genutzte Grundstücke einzuwerten.

Darüber hinaus kann der Vorstand zur Bewertung der Anlagen bei Bedarf geeignete Sachverständige hinzuziehen.

### 3.3.1 Obstbäume

Bei der Wertermittlung für Obstbäume sind zwei Wertfaktoren zu unterscheiden, nämlich

- der Bodenwert und
- der Wert der Obstbäume.

Beim **Bodenwert** können in Obstbaugebieten die Einflüsse des Kleinklimas und der Geländeform durch besondere Zu- und Abschläge berücksichtigt werden:



- Lage zu den Himmelsrichtungen, besonders bei Hanglagen,
- Bodeneignung für besondere Obstsorten,
- Gefährdung durch Wind und Frost (Kleinklima),
- übermäßige Nässe etc.

Bei der Ermittlung des **Wertes von Obstbäumen** sind zu berücksichtigen die Obstart, die Sorte, das Alter und etwaige Mängel.

Der Wert der Obstbäume ist abhängig von

- Roherträgen und Obstpreisen,
- Kosten des laufenden Aufwandes,
- Holzwerten,
- Nutzungsdauer und Anlagekosten.

Bei Abgabe von Obstbäumen werden diese in Geld entschädigt:

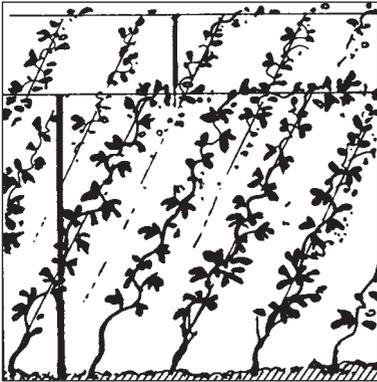
- bis zum Erreichen der Ertragsfähigkeit: Anlagekosten + Verzinsung;
- nach Erreichen der Ertragsfähigkeit: Kapitalisierung des Reinertrages.

### 3.3.2 Hopfen

Bei der Erfassung der Flächen, die sich für einen wirtschaftlich sinnvollen Hopfenanbau eignen, sind folgende Voraussetzungen zu beachten:

- tiefgründiger Boden mit guter Wasserführung,
- schadlose Ableitung von Oberflächenwasser,
- Gewannenlänge über 150 m bei einer Minimalbreite von 60 m,
- Bearbeitungsrichtung Ost-West,
- Neigung quer zum Hang unter 12 %,

Der Wert einer bestehenden **Hopfenanlage** ist abhängig von



- Art der Anlage (Großraum- oder Normalanlage),
- Stärke der verwendeten Säulen,
- Imprägnierung,
- Art der Bodenanker und sonstigen Eisenteile,
- Alter der Anlage.

Der Zeitwert der Anlage setzt sich zusammen aus den noch nicht abbeschriebenen

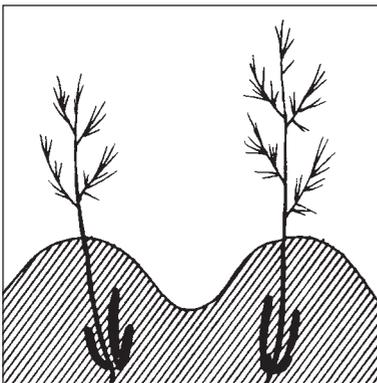
- Material-,
- Pflanz- und
- Aufbaurkosten.

Bei einer Lebensdauer von 20 Jahren ergibt dies eine Abschreibung von 5 % pro Jahr.

### 3.3.3 Spargel

Bei der Erfassung der Flächen, die für einen wirtschaftlich sinnvollen Anbau von Spargel geeignet sind, sind folgende Voraussetzungen zu beachten:

- offene, ebene bzw. leicht nach Süden oder Südwesten geneigte Lagen,
- Sandböden frei von Steinen, Dauerunkräutern und wasserführenden Schichten,
- Gewannenlänge über 150 m in Nord-Süd-Richtung,
- auf der für eine Neuanlage vorgesehenen Fläche soll mindestens 10 Jahre kein Spargelanbau betrieben worden sein. Flächen, auf denen Spargelanbau weniger als 10 Jahre zurückliegt, werden als bedingt spargelfähig eingestuft.



Bei Spargelanlagen ist im **4. Standjahr** ein voller Ertrag zu erwarten.

Bei einer Nutzungsdauer von 13 Jahren (normal) ergibt sich somit als Zeitwert:

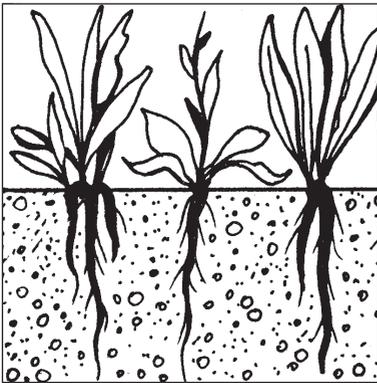
Zeitwert nach dem 3. Standjahr = 100 % abzüglich 10 % pro Jahr → 13. Jahr = 0.

Der Ertragsausfall (= Deckungsbeitrag) wird nach den jeweils gültigen Sätzen berechnet.

### 3.3.4 Wein

Bei Rebflächen ist anstelle des Bodenwertes der sogenannte Lagewert zu ermitteln, der von verschiedenen für den Weinbau wesentlichen Kriterien abhängt. Hierfür gibt es gesonderte Verfahren der Wertermittlung. Dies gilt auch für die Bewertung der Anlagen.

### 3.3.5 Sonstige Sonderkulturen



Böden, auf denen z. B. mehrjährige Heil- und Futterpflanzen wachsen, werden wie landwirtschaftlich genutzte Grundstücke bewertet.

Wenn darüber hinaus gesonderte Entschädigungen erforderlich sind, können geeignete Sachverständige hinzugezogen werden.

## 3.4 Ökologischer Landbau

Flächen, die nach den Erzeugungsregeln der Verbände des ökologischen Landbaus bewirtschaftet werden, sind wie landwirtschaftlich genutzte Grundstücke zu bewerten.

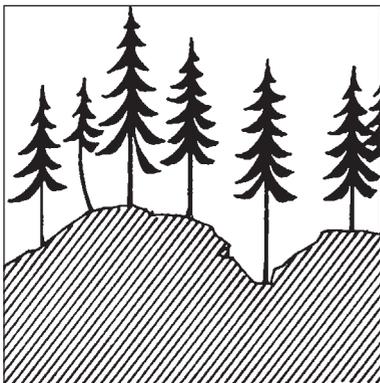
Beim Tausch herkömmlich genutzter landwirtschaftlicher und ökologisch bewirtschafteter Flächen ist ein Ausgleich nach § 51 FlurbG (vorübergehende Nachteile zwischen dem Wert der alten und der neuen Grundstücke) durch geeignete Sachverständige oder Fachstellen zu ermitteln.

## 3.5 Wald

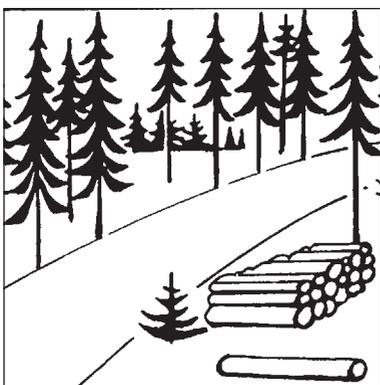
Der Wert von Waldgrundstücken wird gesondert ermittelt nach

- **Waldbodenwert** und
- **Holzbestandswert**.

Für den Wert des **Waldes** sind entscheidend



- die natürlichen Gegebenheiten des Waldstandortes, das sind
  - Leistungskraft des Bodens,
  - Klima und
  - Oberflächengestalt.

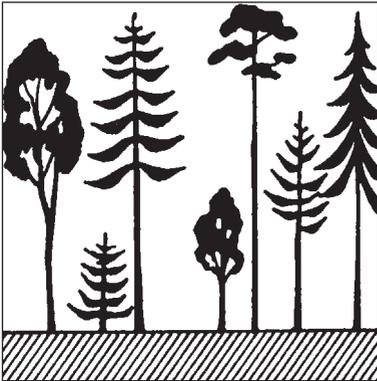


- die wirtschaftlichen Gegebenheiten des Waldstandortes.

Es gibt mehrere Verfahren der Wertermittlung für den **Waldboden**. Hierzu ist grundsätzlich ein anerkannter Forstsachverständiger beizuziehen.

In Verfahren ohne durchgreifende Neuordnung der Waldgrundstücke wird jedoch in der Regel für den Waldboden im gesamten Verfahrensgebiet vom Vorstand eine einheitliche Wertzahl festgelegt.

Bei der Wertermittlung der **Holzbestände** werden folgende Bestandsmerkmale festgestellt:



- Holzart,
- Alter,
- Ertragsklasse,
- Bestockungsgrad,
- Fläche der einzelnen Holzart.

Je nach Bestandsalter wird in

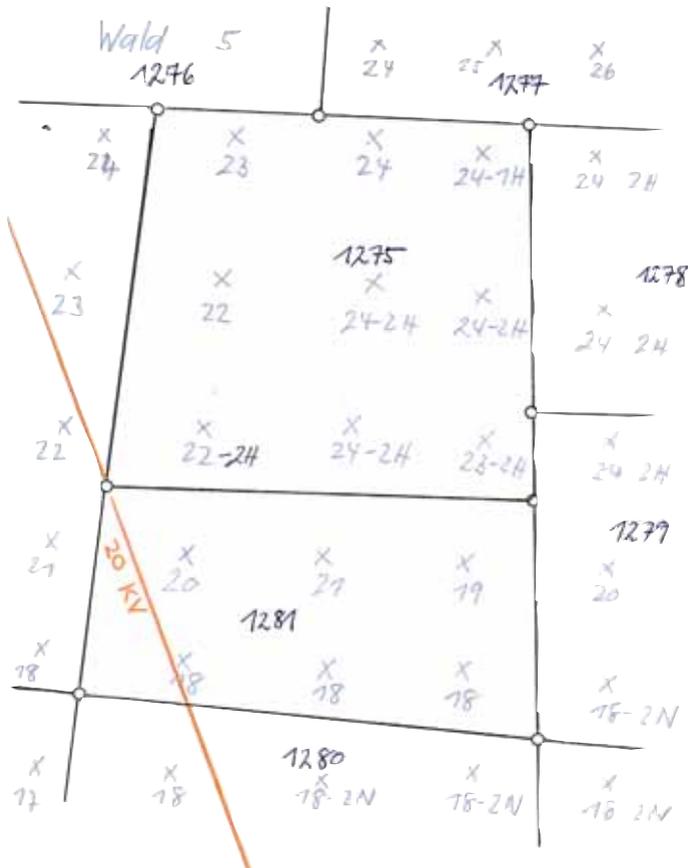
- Jungbeständen der Bestandskostenwert,
- Beständen bis einige Jahre vor Ablauf der Umtriebszeit der Bestandserwartungswert,
- Altbeständen der Abtriebswert ermittelt.

Für sämtliche Holzbestände gilt als Minimalwert die Höhe der entstandenen oder fiktiven Kulturkosten (Bodenbearbeitung, Ankauf und Pflanzung der Forstpflanzen). Obere Grenze für den Wert eines annähernd oder völlig hiebreifen Bestandes ist der Abtriebswert (Verkaufserlös abzüglich Erntekosten).

Die Ermittlung des Wertes der Holzbestände muss von einem anerkannten Forstsachverständigen durchgeführt werden.

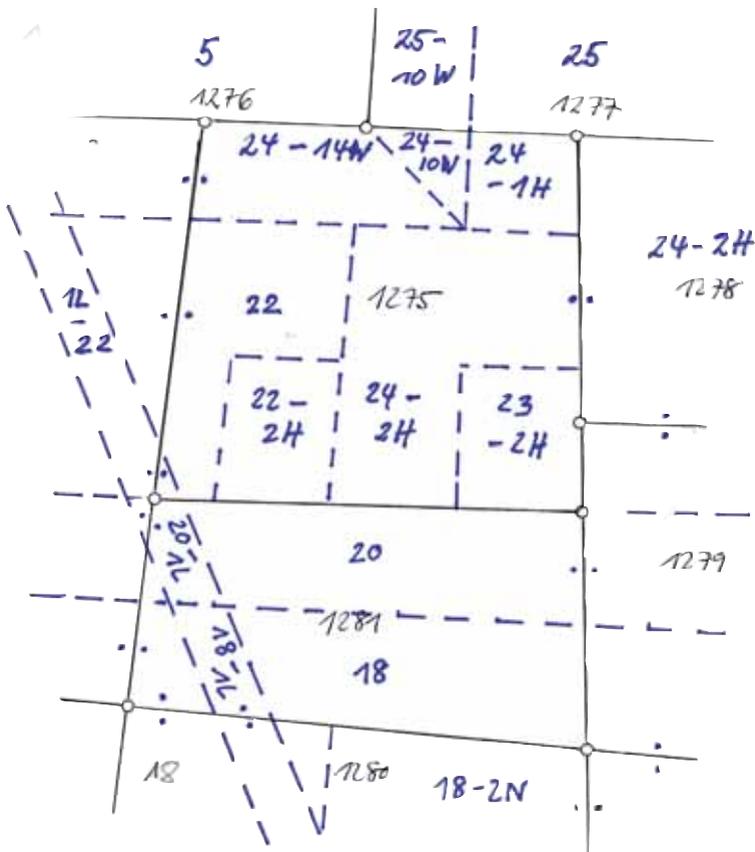
# 4 Darstellung der Ergebnisse der Wertermittlung

## 4.1 Feldkarte zur Wertermittlung



Die Lage und Bewertung der einzelnen Bodenproben werden in die vergrößerte Flurkarte eingetragen und dokumentiert.

## 4.2 Wertermittlungskarte (mit Zu- und Abschlägen)



In der Wertermittlungskarte werden auf der Grundlage der einzelnen Bewertungen (s. 4.1) Flächenabschnitte gleichen Wertes gebildet und mit ihren Zu- und Abschlägen dargestellt. Zur Berechnung des Wertes der einzelnen Flurstücke müssen für die verschiedenen Wertzahlen die Teilflächen ermittelt werden.

## 4.3 Berechnung des Tauschwertes eines Flurstücks

Beispiel: Flst. Nr. 1275 (siehe Nr. 4.1)

Größe des Flurstücks: 6 290 m<sup>2</sup>

Flächeneinheit für die Wertberechnung in der Ländlichen Entwicklung: 10 m<sup>2</sup>

Folgende Teilflächen für die einzelnen Wertzahlen wurden in der Rechnungskarte für dieses Flurstück ermittelt:

| Wertzahl | Fläche                     |
|----------|----------------------------|
| 10       | 900 m <sup>2</sup>         |
| 14       | 200 m <sup>2</sup>         |
| 20       | 620 m <sup>2</sup>         |
| 21       | 760 m <sup>2</sup>         |
| 22       | 3 350 m <sup>2</sup>       |
| 23       | 460 m <sup>2</sup>         |
|          | <u>6 290 m<sup>2</sup></u> |

$$\text{Wertzahl (WZ)} \times \frac{\text{Fläche in m}^2}{10} = \text{Wertverhältniszahl (WVZ)}$$

Gesamt-WVZ des Flurstücks

| WZ | Fläche (10 m <sup>2</sup> ) |            |   |                  |
|----|-----------------------------|------------|---|------------------|
| 10 | ×                           | 90         | = | 900 WVZ          |
| 14 | ×                           | 20         | = | 280 WVZ          |
| 20 | ×                           | 62         | = | 1 240 WVZ        |
| 21 | ×                           | 76         | = | 1 596 WVZ        |
| 22 | ×                           | 335        | = | 7 370 WVZ        |
| 23 | ×                           | 46         | = | <u>1 058 WVZ</u> |
|    |                             | Tauschwert |   | 12 444 WVZ       |

## 4.4 Flächenmehrung und Flächenminderung

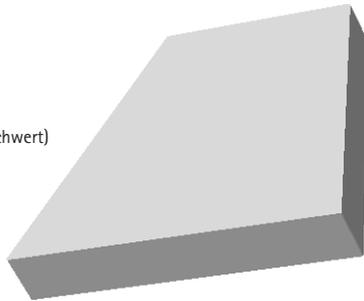
Wenn in der Bodenordnung Flurstücke mit unterschiedlicher Bewertung ausgetauscht werden, ergeben sich Flächenmehrungen und Flächenminderungen.

### Beispiel:

Wertzahl 22

6 000 m<sup>2</sup>

$$6\,000 : 10 \times 22 \\ = 13\,200 \text{ WVZ}^* \text{ (Tauschwert)}$$

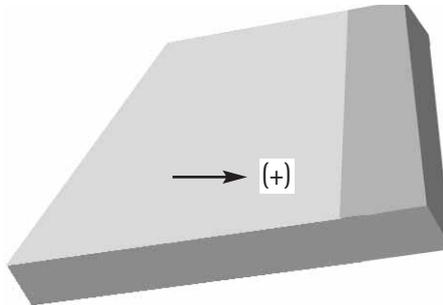


Ausgangs-  
fläche

Wertzahl 20

6 600 m<sup>2</sup>

$$6\,600 : 10 \times 20 \\ = 13\,200 \text{ WVZ}$$



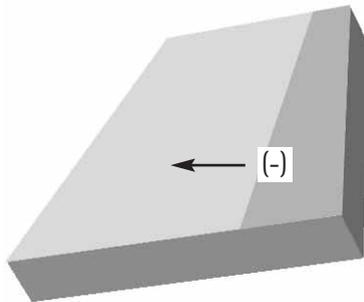
Flächen-  
mehrung

10 %  $\triangleq$   
600 m<sup>2</sup>

Wertzahl 24

5 500 m<sup>2</sup>

$$5\,500 : 10 \times 24 \\ = 13\,200 \text{ WVZ}$$



Flächen-  
minderung

8,3 %  $\triangleq$   
500 m<sup>2</sup>

\* WVZ = Wertverhältniszahl (siehe auch Nr. 4.3)

Bei konkreten Fragen zur Flurneuordnung, Dorferneuerung und Regionalen Landentwicklung wenden Sie sich bitte an die zuständige  
**Direktion für Ländliche Entwicklung**

**Ländliche Entwicklung  
für Unterfranken**

**Direktion Würzburg**  
Zeller Straße 40  
97082 Würzburg  
Telefon 0931/ 4101-0  
Fax 0931/ 4101-250  
E-Mail: [poststelle@dle-wu.bayern.de](mailto:poststelle@dle-wu.bayern.de)  
<http://www.dle-wuerzburg.bayern.de>

**Ländliche Entwicklung  
für Oberfranken**

**Direktion Bamberg**  
Nonnenbrücke 7a  
96047 Bamberg  
Telefon 0951/ 837-0  
Fax 0951/ 837-199  
E-Mail: [poststelle@dle-ba.bayern.de](mailto:poststelle@dle-ba.bayern.de)  
<http://www.dle-bamberg.bayern.de>

**Ländliche Entwicklung  
für die Oberpfalz**

**Direktion Regensburg**  
Lechstraße 50  
93057 Regensburg  
Telefon 0941/ 4022-0  
Fax 0941/ 4022-222  
E-Mail: [poststelle@dle-r.bayern.de](mailto:poststelle@dle-r.bayern.de)  
<http://www.dle-regensburg.bayern.de>

**Ländliche Entwicklung  
für Mittelfranken**

**Direktion Ansbach**  
Philipp-Zorn-Straße 37  
91522 Ansbach  
Telefon 0981/ 59-1  
Fax 0981/ 59-384  
E-Mail: [poststelle@dle-an.bayern.de](mailto:poststelle@dle-an.bayern.de)  
<http://www.dle-ansbach.bayern.de>

**Ländliche Entwicklung  
für Niederbayern**

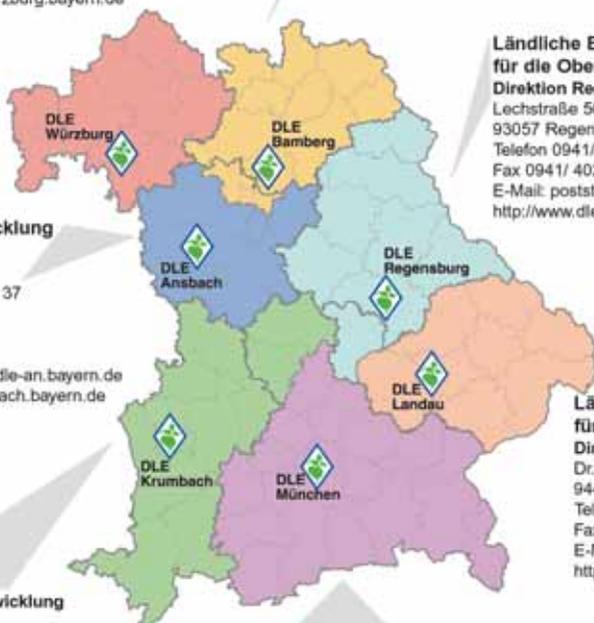
**Direktion Landau a.d. Isar**  
Dr.-Schögl-Platz 1  
94405 Landau a.d. Isar  
Telefon 09951/ 940-0  
Fax 09951/ 940-215  
E-Mail: [poststelle@dle-ln.bayern.de](mailto:poststelle@dle-ln.bayern.de)  
<http://www.dle-landau.bayern.de>

**Ländliche Entwicklung  
für Schwaben**

**Direktion Krumbach**  
Dr.-Rothermel-Straße 12  
86381 Krumbach  
Telefon 08282/ 92-1  
Fax 08282/ 92-255  
E-Mail: [poststelle@dle-kr.bayern.de](mailto:poststelle@dle-kr.bayern.de)  
<http://www.dle-krumbach.bayern.de>

**Ländliche Entwicklung  
für Oberbayern**

**Direktion München**  
Infanteriestraße 1  
80797 München  
Telefon 089/ 1213-01  
Fax 089/ 1213-1403  
E-Mail: [poststelle@dle-m.bayern.de](mailto:poststelle@dle-m.bayern.de)  
<http://www.dle-muenchen.bayern.de>



## **Bisher erschienene Merkblätter**

|                |   |
|----------------|---|
| Nummer 1/1983* | Verfahrensarten des Flurbereinigungsgesetzes  |
| Nummer 2/1983* | Baulandbereitstellung im ländlichen Raum<br>und Flurbereinigung                         |
| Nummer 3/1987* | Obstbau und Obstbäume in der Flurbereinigung  |
| Nummer 4/1988  | Nebenerwerbslandwirtschaft und<br>Flurbereinigung                                       |
| Nummer 5/1989* | Durchführung von Flurbereinigungsverfahren in<br>Gebieten mit Hopfen- oder Spargelanbau |
| Nummer 6/1991  | Schafhaltung und Ländliche Neuordnung   |
| Nummer 7/1991  | Fischerei und Ländliche Neuordnung, 2. Auflage  |
| Nummer 8/1993* | Imkerei und Ländliche Entwicklung   |
| Nummer 9/1995  | Jagd und Ländliche Entwicklung, 2. Auflage  |
| Nummer 10/1995 | Einfache Neuordnungsverfahren<br>für die Landwirtschaft                                 |

\* vergriffen

