

Flurneuordnung
Enzersdorf

Gemeinde Wonneberg

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. Anfang März wird der um auswärtige Sachverständige verstärkte Vorstand der Teilnehmergeinschaft diese Wertermittlung 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



Koch

Stellv. 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. Die Flächen im Verfahrensgebiet Enzersdorf weisen allesamt einen vergleichbaren Ertragswert auf und sind gemäß der Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (BodSchätzG) flächendeckend über den Grünlandbewertungsrahmen ähnlich bewertet. Es handelt sich also um ein klassisches Grünlandgebiet, in dem jedoch einzelne Flächen umgebrochen wurden. Alle Flächen weisen zudem eine ähnlich hohe Produktivität auf. Der Vorstand der Teilnehmergemeinschaft hat sich auf diesen Grundlagen zu einer vereinfachten Wertermittlung entschlossen. Dabei werden alle Flächen mit einer einheitlichen Wertzahl (WZ) bewertet.

Für lokale Einflüsse, die den Ertrag mindern, wie z. B. Hängigkeit, Waldschatten, Nässe, Leitungen und dergleichen, werden entsprechende Abschläge vorgenommen. Für evtl. werterhöhende Umstände sind entsprechende Zuschläge vorzusehen.

Die Entfernung der Grundstücke von der Hofstelle oder der Ortslage spielt bei der Wertermittlung keine Rolle. Sie wird bei der Neugestaltung der Grundstücke berücksichtigt.

Die Ab- und Zuschläge werden gemeinsam mit eigens dafür berufenen landwirtschaftlichen Sachverständigen und dem Vorstand der Teilnehmergemeinschaft in einer Ortsbegehung erkundet und verortet. Diese Ortsbegehung wird Anfang März

stattfinden, wobei wir auch Ihren Grund betreten werden. Wir bitten um Verständnis.

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 (Einheitswert ohne lokale Ab- oder Zuschläge) auf ein Grundstück mit der Wertzahl 18 (Einheitswert – bspw. Waldschatten) erhält man $\frac{20}{18} = 1,1176$ der ursprünglichen Fläche, also pro ha um 1176 m² mehr an Fläche.

Beispiel 2:

Bei der Verlegung eines Grundstücks mit der Wertzahl 16 (Einheitswert – bspw. Abschlag für Stromleitung) auf ein Grundstück mit der Wertzahl 18 (Einheitswert – bspw. Waldschatten) erhält man $\frac{16}{18} = 0,8874$ der ursprünglichen Fläche, also pro ha um 1126 m² weniger 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 Wertermittlungunterlagen zwei Wochen lang zur Einsichtnahme ausgelegt. 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.

Nehmen Sie im eigenen Interesse die Gelegenheit wahr, die Ergebnisse der Wertermittlung schon bei ihrer ersten Auslegung intensiv zu betrachten und ggf. auf Unstimmigkeiten hinzuweisen.

Für Rückfragen können Sie sich gerne an Hr. Koch (stellv. Vorstandsvorsitzender) unter der Telefonnummer 089/ 1213 1260 oder an die weiteren Vorstandsmitglieder wenden.

Bitte beachten Sie auch unsere aktuellen Informationen zum Flurbereinigungsverfahren Enzersdorf auf der Internetpräsenz der Gemeinde Wonneberg <https://www.wonneberg.de/flurbereinigung.html>

