

Tagungsbeitrag zu: Vortrags- und Exkursions-  
tagung zur Bodenschätzung  
AG Bodenschätzung und Bodenbewertung der  
Deutschen Bodenkundlichen Gesellschaft,  
Thür. Landesfinanzdirektion,  
Thür. Landesanstalt für Umwelt und Geologie  
11.–12.09.2008 in Weimar  
Berichte der DBG (nicht begutachtete Online-  
Publikation), <http://www.dbges.de>

## **Verwaltungsökonomische Zusammenarbeit von Finanzverwaltung und Bezirksregierung bei der Flurneuordnung am Beispiel der OFD Rheinland**

Dr. Christian Petzold<sup>1</sup>

### **Zusammenfassung**

Die Zusammenarbeit der Finanzverwaltung mit den Bezirksregierungen bei der Flurneuordnung bringt Vorteile für beide Verwaltungen mit sich. Die Reduktion der Kosten beruht zum Teil auf einer Beschleunigung der Verfahren und zum anderen auf geringeren Kosten für die Wertermittlung, da beide Verwaltungen ihr Fachpersonal einsetzen. So stellt in der Regel die Finanzverwaltung die Amtlich Landwirtschaftlichen Sachverständigen (ALS) und die Ehrenamtlichen Bodenschätzer. Die Bezirksregierungen ergänzen den Schätzungsausschuss mit den erforderlichen Grabarbeitern und, soweit erforderlich, einem weiteren Vermessungstechniker, der Karten der Flurbereinigung führt.

Ergibt eine Vorprüfung durch die Finanzverwaltung, dass keine flächendeckende Schätzung erforderlich ist, so sind die Einsparungen hinsichtlich Verfahrensdauer und -kosten für die Flurbereinigungsbehörde am höchsten.

**Schlüsselworte:** Agrarordnung, Bodenschätzung, Flurbereinigung, Klassen der Flurbereinigung, Wertermittlung.

### **Einleitung**

Das traditionelle Verfahren der Flurbereinigung war dadurch gekennzeichnet, dass es eine deutliche Aufgabentrennung zwischen Finanz- und Agrarordnungsverwaltung gab. Die Finanzverwaltung, vertreten durch die Oberfinanzdirektionen (OFD), hatte beratende

Funktion, wenn es um die Einleitung der Wertermittlung und die Anlage von Musterlöchern für die Wertklassen der Flurbereinigung ging. Die Durchführung der Schätzung des Verfahrensgebietes oblag der Flurbereinigungsbehörde, die für diesen Zweck eigene Schätzer beschäftigte. Am Termin zum Abschluss der Wertermittlung nahm wieder ein Vertreter der OFD teil. Erst nachdem die Flurbereinigung rechtskräftig festgestellt war, erstellte die Bezirksregierung Feldschätzungskarten für die Finanzverwaltung zur Durchführung einer Nachschätzung. Nach Rechtskraft der Nachschätzung wurde durch die Bezirksregierung die Bodenschätzung ins neue Kataster übernommen. Seit Mitte der 90er Jahre trat an die Stelle der Bezirksregierung das zuständige Katasteramt.

### **Entwicklung der Zusammenarbeit**

#### 1. Großflächige Rekultivierungen

Ab 1990 wurde zwischen Finanz- und Agrarordnungsverwaltung die Nutzung der rechtskräftigen Nachschätzungen rekultivierter landwirtschaftlicher Nutzflächen auch für die wertgleiche Abfindung in der Flurbereinigung vereinbart. Der zuständige Dezernent informierte sich bei den Schätzungsarbeiten vor Ort über die Bodenqualitäten. Nach Erlangung der Rechtskraft wurden die Ergebnisse der Nachschätzung im Flurbereinigungsverfahren wie eine eigene Wertermittlung verwendet.

Ab Mitte der 90er Jahre stellte die Flurbereinigung die erforderlichen Grabarbeiter, da es für die Finanzämter zunehmend schwieriger war, geeignetes Personal als Grabarbeiter zu erhalten. Nach Abschluss der Flurbereinigung rekultivierter Flächen erfolgt durch das Finanzamt keine Nachschätzung mehr, so dass sofort ein neues Liegenschaftskataster aufgebaut werden kann.

#### 2. Großflächige Schätzung eines Verfahrensgebietes

Aus der unter 1. beschriebenen Vorgehensweise entwickelte sich die großflächige Schätzung eines ganzen Flurbereinigungsgebietes. Auslöser hierfür waren die guten Erfahrungen bei der großflächigen Nachschätzung rekultivierter Gebiete und die zunehmende Schwierigkeit der Bezirksregierung, Schätzer für die Flurbereinigung zu finden. In der Regel wurde im Anschluss an die Anlage der Musterlöcher für die Wertklassen der Flurbereinigung der Auftrag zur Schätzung vom Vorstand der Teil-

<sup>1</sup> Finanzamt Leverkusen,  
Postfach 300000, D -51367 Leverkusen,  
E-Mail: [Christian.Petzold@fa-5230.fin-nrw.de](mailto:Christian.Petzold@fa-5230.fin-nrw.de)

nehmergeinschaft (TG) an das zuständige Finanzamt, vertreten durch ALS und Sachgebietsleiter, erteilt.

Bei den Arbeiten vor Ort stellte das Finanzamt die Bodenschätzer und die Flurbereinigung die Grabarbeiter. Beim Termin zum Abschluss der Wertermittlung legt der ALS einen Bericht zur Wertermittlung vor, der Besonderheiten der Schätzung erläutert. Aus einer Kopie der Feldkarte leitet die Flurbereinigung ihre Einlagenachweise ab. Werden gegen die Wertermittlung Einsprüche geltend gemacht, so werden diese durch einen gemeinsamen Termin beider Behörden erledigt.

Nach Abschluss der Flurbereinigung erstellt die Finanzverwaltung mit den neuen Liegenschaftskarten die Schätzungskarten und schließt die Nachschätzung rechtskräftig ab. Das zuständige Katasteramt übernimmt die Daten ins Liegenschaftskataster.

Bei einigen Verfahren, die auf diese Weise durchgeführt wurden, konnte die Feststellung gemacht werden, dass bei guten Böden eine komplette Nachschätzung des gesamten Gebietes in der Regel nicht erforderlich ist.

### 3. Nutzung aktueller Bodenschätzungen

#### 3.1. Überprüfung der Bodenschätzung

Die Bezirksregierung erstellt eine Übersichtskarte mit den Inhalten der Schätzungspause. Der ALS prüft zunächst die Aktualität der Schätzung. Danach wird geprüft, ob das Verfahrensgebiet durch einheitliche Schätzer geschätzt wurde, die Nachschätzungen vergleichbares Alter haben und vergleichbare Zu- und Abrechnungen vorgenommen wurden.

Entsprechend dieser Vorprüfung gestalten sich die weiteren Arbeitsschritte, die der TG dann vorgestellt und von ihr beschlossen werden. Wird die uneingeschränkte Verwertung der Bodenschätzung festgestellt, kann mit der Flurbereinigung ein Wertermittlungsrahmen erarbeitet werden.

		Entwurf						Flurbereinigung	
		Wertermittlungsrahmen						Az.: 12 34 5	
		Stand: 26.06.2008							
		Klassen							
		1	2	3	4	5	6	7	8
Ackerzahl		52-47	46-41	40-36	35-31	30-26	25-18	17 u.wen. unbet. Wege	Unland / befest. Wege
Bezeichnung	Schlüsselzahl	Werterhältniszahlen (Wertzahlen je Ar)							
Hof- und Gebäudelflächen	1	1050	700	550	150	-	-	-	-
Ackerland	3	26	25	24	21	18	14	10	4
Grünland	4	-	-	-	-	-	-	-	-
Wald	5	4	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalisierungsfaktor = 10 €/m <sup>2</sup>									

Abb. 1: Beispiel für einen Wertermittlungsrahmen.

Wie bei der großflächigen Nachschätzung werden im Anschluss an die Erstellung des Wertermittlungsrahmens die Musterlöcher für die einzelnen Klassen vorgestellt und beschlossen. Die TG beschließt, die Wertermittlung auf der Grundlage der Bodenschätzung vorzunehmen und in kritischen Bereichen punktuelle Nachschätzungen durchzuführen.

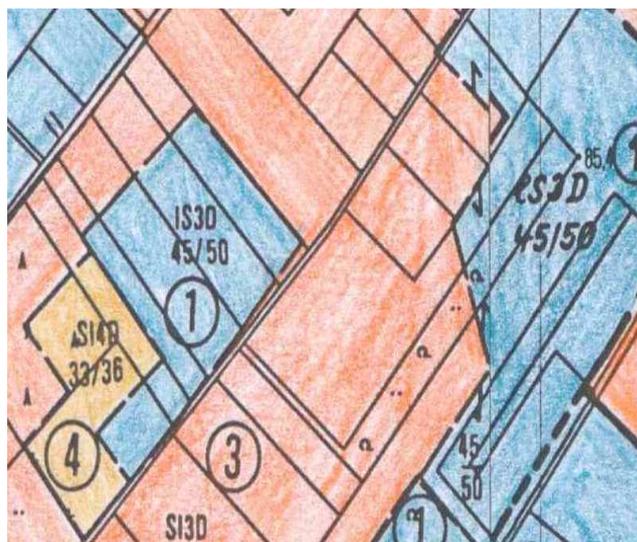


Abb. 2: Beispiel für eine graphische Darstellung der Bodengüte.

#### 3.2. Punktuelle Nachschätzung

Die punktuelle Nachschätzung erstreckt sich generell über Flächen der Neukulturen, der im Vorfeld ermittelten zu schätzenden Flächen und auf Flächen, die von der TG zur Überprüfung vorgeschlagen wurden (in der Regel Flächen mit erfolgten Bodenbewegungen). Die Zu- und Abrechnungen für Klima, Gefälle oder Waldschaden werden im Verfahrensgebiet vereinheitlicht und an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst. Nach Durchführung der Schätzungsarbeiten erfolgt die weitere Vorgehensweise wie bei den großflächigen Nachschätzungen.

## **Abschließende Würdigung**

Beim Verzicht auf eine großflächige Nachschätzung kann die zeitliche Beschleunigung des Verfahrens zwischen zwei und acht Monaten liegen, in Abhängigkeit von der Jahreszeit. Oft sind die Bedingungen nach der erfolgten Ernte für eine Schätzung zu ungünstig, so dass auf das nächste Frühjahr ausgewichen werden muss. Eine Reduktion der Kosten erfolgt dadurch, dass die Bodenschätzer von der Finanzverwaltung und die Grabarbeiter von der Flurbereinigung gestellt werden, aber für beide Verwaltungen nur eine Wertermittlung durchgeführt wird.

Kann auf die großflächige Nachschätzung verzichtet werden, lassen sich die Schätzungsarbeiten oft von 4–6 Wochen auf wenige Tage verkürzen, was die Kosten weiter reduziert.

Dadurch, dass der ALS nach Acker- oder Grünlandschätzungsrahmen schätzt und nicht nach den Klassen der Flurbereinigung, sind die Ergebnisse der Schätzung auch für die Finanzverwaltung direkt verwertbar. Bei einer Schätzung nach den Klassen der Flurbereinigung würden die Klassenzeichen und Wertzahlen der Bodenschätzung fehlen. Nach Abschluss der Flurbereinigung ist die Nachschätzung für die Finanzverwaltung mit geringem Aufwand durchführbar, da die Wertermittlung schon stattgefunden hat. Die Ergebnisse der Nachschätzung finden dann oft schneller Eingang ins Kataster.

Abschließend wird festgestellt, dass die angestrebte Dauer zur Durchführung einer Unternehmensflurbereinigung von sechs bis zehn Jahren durch die enge Zusammenarbeit von Finanz- und Flurbereinigungsverwaltung besser erreichbar ist. Nachschätzungen von großflächigen Rekultivierungen können schon während der Flurbereinigung übernommen werden und stehen der Finanzverwaltung damit auch zeitnah für die Einheitsbewertung wieder zur Verfügung.