

Vortrags- und Exkursionstagung 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,
<http://www.dbges.de>

Nutzung von Bodenschätzungsdaten zur Wertermittlung in Flurbereinigungsverfahren in Hessen

Volker Herche¹

1. Historie

Die erste Zusammenarbeit zwischen der Finanzverwaltung und der Flurbereinigungsbehörde fand in Hessen bereits 1948 statt. Diese Kooperation wurde jedoch in den 60er Jahren eingestellt.

In 1982 wurde die Zusammenarbeit wieder aufgenommen, jedoch liefen die Arbeiten teilweise nebeneinander her. Dabei wurden die Daten der Bodenschätzung teilweise nicht richtig interpretiert, was zu Fehleinschätzungen bei der Wertermittlung für das Flurbereinigungsverfahren führte. Von Seiten der Bodenschätzung war die Schätzung lediglich aktualisiert und anschließend kommentarlos an die Flurbereinigungsbehörde abgegeben worden. Die Flurbereinigungsbehörde sah ihre besonderen Belange unzureichend berücksichtigt und hat die Bodenschätzung damit komplett verworfen und eine eigene Wertermittlung durchgeführt.

Seit 10 Jahren wird die Zusammenarbeit wieder aufgenommen und im Rahmen einer kombinierten Schätzung zum Einen die Bodenschätzung überprüft und zum Anderen die Belange der Flurbereinigung durch den Wertermittlungsrahmen entsprechend berücksichtigt.

2. Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen bilden das

- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG),
- Bodenschätzungsgesetz (BodSchätzG 2007) und
- Bewertungsgesetz (BewG).

Grundlage der Wertermittlung ist § 28 FlurbG. Danach ist für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke das Wertverhältnis in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf die Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können. Hierbei sind die Ergebnisse einer Bodenschätzung nach dem BodSchätzG vom 20. Dezember 2007 (...) zu Grunde zu legen. Abweichungen sind zulässig.

In § 36 (2) BewG heißt es: Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist von der Ertragsfähigkeit auszugehen. Ertragsfähigkeit ist der bei ordnungsgemäßer und schuldenfreier Bewirtschaftung mit entlohnten fremden Arbeitskräften gemeinhin und nachhaltig erzielbare Reinertrag.

In § 1 BodSchätzG 2007 ist ausdrücklich erwähnt, dass die Bodenschätzung auch nichtsteuerlichen Zwecken dient, insbesondere der Agrarordnung, dem Bodenschutz und Bodeninformationssystemen.

Nach § 3 BodSchätzG 2007 bringen „die Schätzungsrahmen die Unterschiede im Reinertrag bei gemeinüblicher und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zum Ausdruck“.

3. Wertermittlung

Die Wertermittlung nach dem FlurbG erfolgt auf Grundlage der Bodenschätzung nach dem BodSchätzG 2007. Bei der Bodenschätzung werden nur die natürlichen Ertragsbedingungen erfasst, während bei der Wertermittlung für die Flurbereinigung auch wirtschaftliche Ertragsbedingungen (insbesondere Schwierigkeiten der Technisierung durch die Geländegestaltung) Beachtung finden. Ebenso können neben diesen **ertragsbeeinflussenden** Faktoren auch **wertbeeinflussende** Faktoren wie Leitungsrechte oder Naturschutzauflagen berücksichtigt werden. Daher werden als Grundla-

¹ Finanzamt Gießen, Schubertstraße 60, D-35392 Gießen
E-mail: volker.herche@fa-gis.hessen.de

ge der Wertermittlung lediglich die Ausgangszahlen der Bodenschätzung (Bodenzahl, Grünlandgrundzahl) herangezogen. Dies geschieht durch Erstellung eines Wertermittlungsrahmens mit i. d. R. sieben Wertklassen. Jeder Wertklasse wird eine Boden-

zahlen- / Grünlandgrundzahlenspanne zugeordnet. Die Tabelle 1 zeigt den Wertermittlungsrahmen einer Flurbereinigung, die aufgrund einer Ortsumgehung durchgeführt wurde.

Tabelle 1: Beispiel eines Wertermittlungsrahmens (Vorderer Vogelsberg Übergang zur Wetterau)

Boden-/Grünlandgrundzahl	>82	82-74	73-65	64-56	55-47	46-38	<38
Klasse	I	II	III	IV	V	VI	VII
Acker, Grünland	46	42	36	30	26	20	16
€/m ²	2,30	2,10	1,80	1,50	1,30	1,00	0,80
Gehölz €/m ²							6 0,30
Unland €/m ²							3 0,15
Gebäude- und Freifläche €/m ²							400 20,00
Kapitalisierungsfaktor	500						

In den sonstigen Festlegungen werden die übrigen zu beachtenden Besonderheiten bestimmt. Dies sind die Hangneigung, Waldschatten, Leitungsrechte, Maststandorte usw. In der Regel werden sie durch Abwertung um eine Klasse berücksichtigt. Die Tabelle 2 zeigt die sonstigen Festlegungen, die für das in Tabelle 1 dargestellte Verfahren gelten.

Angepasst an das jeweilige Verfahrensgebiet werden sowohl der Wertermittlungsrahmen wie auch die sonstigen Festlegungen bei einem gemeinsamen Einleitungstermin der Bodenschätzung, der Flurbereinigungsbehörde, dem Vorstand der Teilnehmergemeinschaft (TG) festgelegt. Meist nimmt auch ein Vertreter des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie (HLUG) teil.

Die aufgegrabenen Vergleichsstücke (VSt) der Bodenschätzung werden gleichzeitig als Probelöcher für die Wertermittlung dem Vorstand der TG vorgestellt, vor Ort nach der Bodenschätzung beurteilt und einer Wertklasse des Wertermittlungsrahmens zuge-

ordnet. In diesem Termin werden auch die sonstigen Festlegungen mit dem Vorstand der TG erörtert und festgelegt.

Tabelle 2: Beispiele für sonstige Festlegungen

Anlass	Fläche	Abwertung
Wald S	30 m Streifen	1 Klasse
Wald O od. W	20 m Streifen	1 Klasse
Wald N	Keine	Keine
Hangneigung A zuckerrübenfähig	Ab 8 – 10 %	1 Klasse
Hangneigung A Mähdruschfruchtfolge	Ab 12 – 14 %	1 Klasse
Hangneigung Gr Leitungen	Ab 20 % Schutzfläche	1 Klasse
Maststandort 20 KV-Leitung	50 m ²	Unland VII
Maststandort 110 KV-Leitung	200 m ²	Unland VII
Unbefestigte Wege		1 Klasse weniger als Nachbargelände
Befestigte Wege		Unland VII
Wiesen im Überschwemmungsreich	Bei starker Schmutzfracht	1 Klasse

Das HLUG beurteilt die VSt anschließend nach bodenkundlichen Aspekten, nimmt die Profile auf, beprobt sie und wertet sie aus.

Dem Einleitungstermin kommt besondere Bedeutung zu. An diesem Termin wird dem Vorstand TG vor Ort am Bodenprofil, die Vorgehensweise bei der Bodenschätzung und die Umsetzung in die Wertklassen der Flurbereinigung gezeigt und erläutert. Eine sorgfältige Vorbereitung zahlt sich stets aus, da er wesentlich das Vertrauen der TG in die sachgerechte Wertermittlung stärkt.

Während der eigentlichen Schätzung wird die Bodenschätzung überprüft und die jeweilige Wertklasse nach dem Wertermittlungsrahmen festgehalten und die notwendigen weiteren Feststellungen (sonstige Festlegungen) getroffen. Ergebnis ist die Bodenschätzungskarte und eine Wertermittlungskarte die in großen Teilen die Geometrie der Bodenschätzungskarte übernimmt, aber in Teilen durchaus abweichen kann.



Beispiel: Bodenschätzungskarte



Beispiel: Wertermittlungskarte

Die Wertermittlungskarte wird von der Flurbereinigungsbehörde digitalisiert, die Wertermittlungsergebnisse werden ausgelegt und in einem Anhörungstermin erläutert. Nach Behebung begründeter Einwendungen werden die Ergebnisse der Wertermittlung durch die Flurbereinigungsbehörde festgestellt und damit rechtskräftig.

4. Vor- und Nachteile (Synergieeffekte)

4.1. Zeitliche Effekte

Die Bodenschätzung kann den Feldvergleich der Flurbereinigungsbehörde nutzen und hat technische Unterstützung bei Einmessungen etc. durch die Flurbereinigungsbehörde. Durch die Fertigung der Wertermittlungskarten ergibt sich ein Mehraufwand von etwa 2 Tagen pro Verfahren bei einer Verfahrensgröße von durchschnittlich 200 ha.

Die Flurbereinigungsbehörde kann die Feldarbeiten für die Wertermittlung minimieren und spart dadurch 10 bis 12 Arbeitstage bei einem durchschnittlichen Verfahren.

4.2. Kosteneffekte

Die Kosten für die Überprüfung der Bodenschätzung und Wertermittlung werden bei der kombinierten Schätzung aufgeteilt. Die Finanzverwaltung übernimmt die Kosten der ehrenamtlichen Schätzer (eIS), die Flurbereinigungsbehörde die Kosten für die Grabarbeiter bzw. für das Bohrmobil (ATV mit aufgesatteltem Bohrgestänge). Die bisher übliche Überprüfung der Bodenschätzung nach der Flurbereinigung kann bis auf einige Anpassungsarbeiten entfallen. Die Kosten werden dadurch quasi halbiert.

4.2. Sonstige Effekte

Die Flurbereinigungsbehörde kann auf kompetente hauptamtliche Schätzer zurückgreifen, die konsequent aus- und weitergebildet werden. Die bisherigen Verfahren haben gezeigt, dass durch die hohe Akzeptanz der Bodenschätzung die Wertermittlungsverfahren weniger widerspruchsbefahft sind.

5. Resümee

- Die kombinierte Schätzung bringt Personal- und Kosteneinsparungen.
- Bei den Wertermittlungsverfahren für die Flurbereinigung ist eine deutliche Qualitätssteigerung festzustellen.

Entscheidend ist jedoch, dass die Kommunikation zwischen der Bodenschätzung und der Flurbereinigungsbehörde gut funktioniert. Es muss vorab klar geregelt sein, wer welche Daten benötigt und welche Kriterien bei der Wertermittlung in dem jeweiligen Verfahren zu berücksichtigen sind. Es besteht ein intensiver Abstimmungsbedarf hinsichtlich der Arbeitsplanung und des Technischeinsatzes.

Die Zusammenarbeit hat sich jedoch bewährt und wird in den nächsten Jahren sicherlich noch intensiviert.