



Flurbereinigungsverfahren Beuster, Az. 611B4.

Wertermittlungsrahmen

Für die Durchführung des Wertermittlungsverfahrens nach §§ 27 ff. FlurbG wird folgendes festgelegt:

1. Allgemeines

Die nachstehenden Festlegungen zur Wertermittlung gelten für die Aufgaben der Flurbereinigung im Flurbereinigungsgebiet. Die Flächengröße der Nutzungsart wird auf Grund der erfolgten Aufmessung festgelegt.

2. Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland und Grünland)

Bei der Wertermittlung sind nach § 28 FlurbG die Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz (BodSchätzG) zugrunde zu legen. Es erfolgt die Übernahme der Ackerzahl bzw. Grünlandzahl aus der Bodenschätzung.

Damit sind die gegenüber dem reinem Bodenwert bzw. der Grünlandgrundzahl im Rahmen der Schätzung bereits vorgenommenen Ab- oder Zurechnungen für das Kleinklima, die Geländegestaltung, den Wechsel der Böden auf engem Raum, Besonderheiten der Wasserverhältnisse (u.a. Meliorationsmaßnahmen) und Einschränkungen der natürlichen Ertragsbedingungen durch Waldflächen berücksichtigt.

Bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, für welche keine Ergebnisse der Reichsbodenschätzung vorliegen, werden die anliegenden Acker- bzw. Grünlandzahlen gemittelt angehalten.

Folgende Feldblöcke (Wirtschaftsjahr 2020) DESTLI0509440274, DESTLI0509440275, DESTLI0509440182, erhalten einen Aufschlag von 10 % gegenüber der Grünlandzahl. Sie sind aufgrund Ihrer Höhenlage seltener bei Elbehochwasser beeinträchtigt.

3. Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag

3.1 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Der Boden von forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken wird mit der Wertzahl 15 bewertet. Bei Eintritt von Eigentumsänderungen infolge der Flurbereinigung wird der Holzbestand von einem anerkannten Sachverständigen gesondert bewertet, sofern das Nutzungsrecht nicht beim Alteigentümer verbleibt oder eine einvernehmliche Regelung nicht möglich ist.

3.2 Ödland

Ödlandflächen (Nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen, verbuscht, verkrautet) erhalten die Wertzahl 15.

3.3 Gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen

Gewässer werden mit der Wertzahl 15 bewertet. Wege und Straßen erhalten in Anlehnung an das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG) die Wertzahl 15.

3.4 Bauflächen und Bauland (GF, SF)

Die Gebiete werden in der Wertermittlung abgegrenzt. Bebaute Grundstücke oder Grundstücksteile sowie baureifes Land und Rohbauland werden mit der Wertzahl 1 bewertet. Silos, Anlagen von Versorgungsunternehmen (nicht Leitungsbestände) werden mit der Nutzungsart „SF“ und der Wertzahl 1 bewertet.

Bei einem Austausch der Grundstücke infolge der Flurbereinigung wird der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag gesondert festgelegt oder eine einvernehmliche Regelung herbeigeführt.

4. Wesentliche Bestandteile von Grundstücken

Wesentliche Bestandteile von Grundstücken, die infolge der Flurbereinigung den Eigentümer wechseln oder entfernt werden müssen, werden bei Bedarf von anerkannten Sachverständigen gesondert bewertet.

5. Kapitalisierungsfaktor

Zur Umrechnung der Wertzahlen in einen Geldbetrag wird ein Kapitalisierungsfaktor festgelegt. Der Kapitalisierungsfaktor zur Ermittlung des Geldausgleiches für Mehr- oder Minderausweisungen an Fläche wird in Anlehnung an den durchschnittlichen Verkehrswert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke derzeit auf 211,- EUR/Wertzahl festgesetzt. Er wird zum Bewertungsstichtag überprüft und angepasst.

Der Vorstand hat dem Wertermittlungsrahmen in der Vorstandssitzung vom 28.6.2022 zugestimmt.

....., den

.....

Rudolph