

## Wertermittlungsrahmen

### Bodenordnungsverfahren Klein Schwechten nach § 56 LwAnpG i.V.m. § 86 FlurbG

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

Der Stichtag der wertgleichen Abfindung der Teilnehmer bezieht sich auf das Datum der Besitzeinweisung bzw. der Ausführungsanordnung.

Die Ergebnisse der Reichsbodenschätzung werden als Grundlage der Wertermittlung verwendet.

Folgende Abkürzungen werden verwendet:

**WE = Werteinheit (Produkt aus WZ und Fläche (in ha) - WE = WZ \* Fläche (ha)**

AZ = Ackerzahl

GZ = Grünlandzahl

WZ = Wertzahl

U = Umrechnungsfaktor (Geldwert einer Werteinheit)

A = Ackerland auf Ackerstandorten

AGR = Ackerland auf Grünlandstandorten

GRA = Grünland auf Ackerstandorten

GR = Grünland auf Grünlandstandorten

### Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

**(Als AZ und GZ werden die Angaben der Reichsbodenschätzung verwendet.)**

**Ackerland** auf Ackerstandorten A Ackerzahl entspricht Wertzahl AZ = WZ

**Ackerland** auf Grünlandstandorten AGR Wertzahl = Vergleichszahl entsprechend Bodenschätzungsrahmen

**Grünland** auf Ackerstandorte GRA Ackerzahl minus 30 % = Wertzahl

**Grünland** auf Grünlandstandorten GR Grünlandzahl mit 30% Abzug entspricht Wertzahl GZ – 30 % .= WZ

**Wald** H WZ = 15

### Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag

**(Die Bewertung der Wege und Gräben erfolgt auf der Grundlage der Regelungen des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes)**

**Kreis- und Gemeindestraßen** VS WZ = 15

**Verkehrsfläche Weg** VS WZ = 15

**Verkehrsfläche Eisenbahn** VE WZ = 15

**Gräben** WA WZ = 15

**Hecken und Flurgehölze** GH WZ = 15

**Sport- und Erholung** SE WZ = 15

<b>Deponie</b>	DE	WZ = 10
<b>Stehende Gewässer</b>	WA	WZ = 5
<b>Unland</b>	UN	WZ = 5

### Abschläge

#### **Waldrandlagen**

20 m Streifen an Ost- und Westseite der Wälder 5% Abschlag

20 m Streifen an Nordseite der Wälder 10% Abschlag

(wenn nicht in der Bodenschätzung berücksichtigt)

#### **Leitungsrechte**

**a) Maststandorte** **M** **WZ = 5**

**b) Unterirdische und oberirdische Leitungen (einschl. verrohrte Gräben 2. Ordnung)**

Schutzstreifenbreite bei land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen

WZ = vorhandene WZ minus 10 %

Sämtliche Flächen ohne land- oder forstwirtschaftlichen Ertrag WZ = ohne Abwertung

### Gebäude- und Freiflächen

**Gebäude- und Freiflächen** Ortslagen GF WZ = 130

**Betriebsflächen** BF WZ = 90

**Hausgarten / Hinterland** G WZ = 65

### Sonstige Festlegungen

**Drainagen**

Altdrainagen	keine gesonderte Berücksichtigung
neu drainierte Flächen	keine gesonderte Bewertung
	Berücksichtigung bei der Zuteilung

**Wesentliche Bestandteile** bei Bedarf erfolgt Bewertung durch anerkannte Sachverständige.

**Sonderkulturen (nicht vorhanden)** Bewertung siehe land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Besondere Kennzeichnung:

z.B. SpK = Spargelkultur oder OK = Obstkultur

### Windeignungsgebiet

Flächen im Windeignungsgebiet werden entsprechend ihrer landwirtschaftlichen Nutzung bewertet. Sie bilden bei der Zuteilung jedoch eine eigene Tauschzone.

### Umrechnungsfaktor

Gemäß Bodenrichtwertkarte mit **Stichtag 1.1.2023** ist für den Bereich Klein Schwechten / Goldbeck ein durchschnittlicher Verkehrswert von 1,55 EUR/m<sup>2</sup> bei Ackerzahl 45 ausgewiesen.

$$U = \frac{15.500 \text{ EUR/ha}}{45 \text{ WE/ha}}$$

$$U = 344,44 \text{ EUR/WE}$$

Der vorläufige Umrechnungsfaktor von **345 EUR/WE** wird für Wertbeziehungen angehalten.

Zum Wertermittlungsstichtag, bei der Besitzeinweisung wird der Umrechnungsfaktor überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Beschluss und Änderungen vom 12.9.2023