

Wertermittlungsrahmen

Für die Durchführung des Wertermittlungsverfahrens gem. §§ 27 ff. Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) wird festgelegt:

1. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Grundsätzlich werden die Ergebnisse nach der Bodenschätzung (Acker- sowie Grünlandschätzung) des Finanzamtes angehalten.

Flächen, für die in der in 2010 vorgenommenen Nachschätzung keine Bodenschätzungsergebnisse vorliegen, werden wie die angrenzenden Flächen bewertet. Eine Zusammenfassung und Anpassung von Acker- bzw. Grünlandzahlgruppen zu Wertzahlen erfolgt entsprechend den nachfolgend aufgeführten Tabellen. Die Wertzahlen werden mit den Flächen der Einlageflurstücke zur Ermittlung des Einlagewertes multipliziert. Damit wird ein wertgleicher Flächentausch entsprechend marktüblicher Vergleichspreise ermöglicht.

Basis für die Zusammenfassung ist die Ackerzahl 35 bei einem Wert von 0,45 €/m². Im Grünland entspricht die Grünlandzahl 40 einem Wert von 0,38 €/m². Dieser Wert ist für die Gemarkung Tangeln nicht zutreffend. Bei einer Grünlandzahl von 40 ist in Tangeln ein Wert von 0,30 €/m² Basis für die Zusammenfassung.

Ackerflächen werden mit A bezeichnet, Grünlandflächen werden mit GR bezeichnet.

Ackerzahl	Wert [€/m ²]	Wertzahl	Grünlandzahl	Wert[€/m ²]	Wertzahl
	2011			2011	
< 19	0,34	26	29-30	0,23	18
19-20	0,35	27	35-36	0,27	21
21-22	0,36	28	37-38	0,29	22
23-24	0,38	29	39-40	0,30	23
25-26	0,39	30	41-42	0,31	24
27-28	0,40	31	43-44	0,33	25
29-30	0,42	32	45-46	0,34	26
31-32	0,43	33	47-48	0,35	27
33-34	0,44	34	49-50	0,36	28
35-36	0,46	35	51-52	0,38	29
37-38	0,47	36	53-54	0,39	30
39-40	0,48	37	55-56	0,40	31
41-42	0,49	38	57-58	0,42	32
43-44	0,51	39	59-60	0,43	33
45-46	0,52	40	61	0,44	34
47-48	0,53	41			
49-50	0,55	42			
51-52	0,56	43			
53-54	0,57	44			
55-56	0,59	45			

Ackerzahl	Wert [€/m ²]	Wertzahl	Grünlandzahl	Wert[€/m ²]	Wertzahl
	2011			2011	
57-58	0,60	46			
59-60	0,61	47			
61-74	0,62	48			

Bei Veränderungen der tatsächlichen Nutzung gegenüber der Bodenschätzung erfolgt eine Anpassung entsprechend der topographischen Aufmessung/Erfassung.

Die Flächen werden gemäß ihrer derzeitigen Nutzung eingestuft. Abweichungen hiervon sind im Wertermittlungsrahmen im Weiteren aufgeführt.

Flächen, die gemäß der Bodenschätzung als Acker bewertet sind, aber dauerhaft in Grünland umgewandelt wurden und damit eine Rückumwandlung in Acker ausgeschlossen ist, werden wie Grünland bewertet und mit GR bezeichnet.

Flächen, die gemäß der Bodenschätzung als Ackerland bewertet sind und derzeit und nicht dauerhaft als Grünland genutzt werden, erhalten in der Wertermittlungskarte den Hinweis „AGR“.

Für Flächen, die gemäß der Bodenschätzung als Grünland bewertet sind und derzeit als Acker genutzt sind, wird der Hinweis „GRA“ in der Wertermittlungskarte eingetragen. Diese Flächen werden wie Acker bewertet.

Unabhängig von der Acker- oder Grünlandnutzung ist für die Mo Standorte und die L/Mo Standorte kein Abschlag zur Anpassung an die Wirtschaftsbedingungen notwendig.

Gartenflächen werden, wenn sie nicht den Hofräumen zugehörig sind, wie die landwirtschaftlich genutzten Flächen entsprechend der Bodenschätzung bewertet. In der Wertermittlungskarte werden sie mit G bezeichnet.

Flächen mit einer Sondernutzung bzw. Dauerkulturen (Spargel, Hopfen, Streuobstwiesen, Baumschulen, Gartenbau, Weihnachtsbaumkultur u.ä.) werden wie normale landwirtschaftliche Flächen bewertet und erhalten die Bezeichnung SN (Sondernutzung).

Stilllegungsflächen werden wie Acker oder Grünland gemäß der ursprünglichen Nutzungsart bewertet.

2. Flächen mit geringem oder ohne landwirtschaftlichen Ertrag

2.1 Forstflächen und Holzflächen

Bezeichnung mit H und Bewertung des Bodens mit der Wertzahl 12

Bei Eintritt von Eigentumsänderungen infolge des Verfahrens werden über die Bewertung des Holzbestandes einvernehmliche Regelungen getroffen.

Bei Bedarf erfolgt die Bewertung von einem anerkannten Sachverständigen.

Baumreihen und Hecken, die sich in landwirtschaftlichen Grundstücken befinden, werden in der örtlich vorhandenen Breite mit H 12 bewertet. In dieser Bewertung ist der Holzwert für den aufstehenden Holzbestand enthalten.

2.2 Ödland

Bezeichnung mit OE und Bewertung mit der Wertzahl 12 (Flächen mit geringem landwirtschaftlichen Ertrag). Mit Röhricht und Brennessel bewachsenen Flächen werden ebenso als OE mit 12 bewertet. Die südöstlich der Fischteiche liegende Fläche wird als OE 12 bewertet (Vernässung, Binsen, Seggen, besonders schlechter Kulturzustand).

2.3 Unland

Bezeichnung mit UN und Bewertung mit 1 (Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag)

2.4 Verkehrsflächen

Straßen, Wege, Plätze, werden mit V bezeichnet und mit der Wertzahl 12 bewertet.

2.5 Gewässer

Wasserflächen werden mit WA bezeichnet und erhalten die Wertzahl 12. Sonstige Flächen

Sonstige Flächen (Abbau, Aufschüttung, Deponie, Sport- Gedenk-, Silo- u.a. Flächen) werden mit SF bezeichnet und mit der Wertzahl 12 bewertet.

3. Zu- und Abschläge an landwirtschaftlich genutzten Flächen

3.1 Bewirtschaftete Wege- und Gewässerflurstücke

Bewirtschaftete Wege- und Gewässerflurstücke, die zwischenzeitlich in Bewirtschaftung genommen worden sind, erhalten keinen Abschlag. Die jeweilige Fläche wird wie die niedrigste angrenzende Wertklasse der Bodenschätzung bewertet.

Für Gras- und Erdwege, die durch Maßnahmen der Flurbereinigung entfallen, gilt die gleiche Bewertung. Befestigte Wegeflächen die durch Maßnahmen der Flurbereinigung entfallen erhalten einen Abschlag von 10%.

3.2 Waldflächen (Schatten- und Wurzeleinwirkung)

Um Forst- und Holzflächen (zusammenhängende Waldgebiete) herum wird abhängig von der Bestandshöhe und –dichte sowie den angrenzenden Nutzungsarten ein Streifen von 20 m abgewertet.

Bei Flurholzflächen (geschlossenen Hecken, höherwüchsigen Baumreihen und Gehölzstreifen) erfolgt die Abwertung unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungserschwerisse und der Ertragsminderung in einer Breite von 10 m oder 20 m.

Bei neuen Aufforstungsflächen bzw. Flächen mit geringer Schattenwirkung, wird keine Abwertung vorgenommen (z.B. Weihnachtsbaumkulturen, Obstbäume entlang von Wegen oder Einzelbäumen / Baumgruppen in der Fläche). Bei Einzelbäumen oder Baumgruppen in der Fläche ist die Schattenwirkung durch die Bewertung der aufgemessenen Fläche mit H 12 berücksichtigt.

Die Schattenabschläge werden entsprechend der Schattenwirkung wie folgt vorgenommen:

	Norden 25 %	
Westen 10 %	Wald	Osten 20 %
	Süden 5 %	

Die bei der Bodenschätzung vorgenommenen Abschläge für Schatten- und Wurzelwirkungen entfallen. Hier wird die vor dem Abschlag vorhandene Schätzungs-klasse als Basis angehalten und der Schattenabschlag entsprechend den vorgenannten Kriterien vorgenommen.

3.2 Geländeform

Abschläge bzgl. der Geländeform werden nicht angebracht. Sie sind in der Bodenschätzung berücksichtigt.

3.3 Wasserhaushalt

Übernahme aus der Bodenschätzung.

3.4 Kleinklima

Übernahme aus der Bodenschätzung.

3.5 Maststandorte, Schächte, Beregnungsanlagen

Bei Masten, Schächten und ähnlichen Bewirtschaftungshindernissen erfolgt für die Ausfallfläche eine Abwertung. Die Ermittlung dieser Hindernisse geschieht nur für Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung. Die abgewertete Fläche wird mit 1 bewertet.

Bei Rundmasten bis 1 m Durchmesser, A-Masten und Gittermasten bis 1 m x 1 m erfolgt je Maststandort eine Abwertung von 25 m². Bei allen anderen Flächen wird die tatsächlich nicht bewirtschaftbare Fläche gemäß der Erfassung durch die topographische Aufmessung abgewertet. Die Flächen werden mit dem gleichen Wertkürzel bezeichnet, wie die umliegenden Flächen (A1, GR1 usw.).

3.6 Überspannungen, Rohrleitungen, Erdkabel

Bei Überspannungen, Rohrleitungen und Erdkabeln erfolgt keine Abwertung, sofern die tatsächliche landwirtschaftliche Nutzung nicht eingeschränkt ist.

3.7 Schutzgebiete

Für die im Verfahrensgebiet liegenden Schutzgebiete gemäß der geltenden naturschutzfachlichen Vorschriften und Gesetze werden grundsätzlich die Ergebnisse der Bodenschätzung angehalten.

3.8 Gebiete mit erschwerter Bewirtschaftung aufgrund der Moordammkultur

Diese Gebiete sind nicht vorhanden bzw. es ergibt sich keine Bewirtschaftungserschwerung.

3.9 Gebiete mit eingeschränktem Wert (Binsen, Seggen, besonders schlechter Kulturzustand, rekultivierte Förderstandorte, vernässte Bereiche u.ä.)

Diese Gebiete erhalten aufgrund der erschwerten Bewirtschaftung einen Abschlag von 10%. Bei Vernässung und besonders schlechtem Kulturzustand erfolgt eine Abwertung von jeweils 10 %. Die Abgrenzung erfolgt nach örtlicher Prüfung und Abstimmung in der Vorstandssitzung am 27.8.2012.

4. Gebäude- und Freiflächen, Bauland und Bauflächen

Bebaute Flurstücke oder Flurstücksteile (Wohngrundstücke, landwirtschaftliche Betriebsflächen u.ä.) sowie unbebaute Flächen (baureifes Land, Rohbauland) erhalten die Bezeichnung GF und werden mit 10 bewertet.

Sollte es zu einem Flächentausch kommen, erfolgen individuelle Wertfestlegungen und Tauschvereinbarungen mit den Abgebern und den Übernehmern.

5. Wesentliche Bestandteile

Wesentliche Bestandteile von Flurstücken, wie z. B. Obstbäume, Einzelbäume, bauliche Anlagen, die infolge der Flurbereinigung den Eigentümer wechseln oder entfernt werden müssen, werden im Bedarfsfall vom ALFF geschätzt bzw. es erfolgt eine individuelle Wertfestlegung mit den Abgebern und Übernehmern.

6. Umrechnungsfaktor und Wertberechnung

Der Umrechnungsfaktor zur Ermittlung von Kapitalbeträgen für Geldabfindungen, Geldentschädigungen und -ausgleichen wird vorläufig auf 130 €/WE festgesetzt. Er orientiert sich am ortsüblichen durchschnittlichen Verkaufswert der landwirtschaftlichen Flächen im Flurbereinigungsgebiet und wird, sofern erforderlich, angepasst.

Die Berechnung der Einlagewerte erfolgt auf der Grundlage der im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Sollfläche der Flurstücke und der in den Wertermittlungskarten festgelegten Wertgrenzen und -flächen. Die Werteinheiten ergeben sich aus der jeweiligen Wertzahl multipliziert mit der Fläche in Ar.

Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft hat den Wertermittlungsrahmen in der Vorstandssitzung am 27.8.2012 einstimmig beschlossen.