

Wertermittlungsrahmen

Merkblatt zur Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren Volkmarsen – Im Mersch - VF 2483 -

Die Wertermittlung landwirtschaftlich genutzter Flächen - Ackerland (A) und Grünland (GR) - erfolgte in den Jahren 2020 und 2021 durch eine örtliche Überprüfung der Bodenschätzung mit anschließender Umsetzung der Bodenschätzung an Flurbereinigungserfordernisse durch den

Amtlichen Landwirtschaftlichen Sachverständigen Karsten Steuber, Finanzamt Korbach- Frankenberg.

Die Boden- bzw. Grünlandzahlen wurden entsprechend nachfolgender Tabelle zu 8 Klassen zusammengefasst:

Klasse	Wertverhältniszahl (WVZ)	Werte der Bodenschätzung
1	124	≥ 80
2	115	71-79
3	107	62-70
4	100	54-61
5	93	45-53
6	87	36-44
7	81	27-35
8	76	≤ 26

Potentielles Grünland mit tatsächlicher Nutzung Ackerland in der Örtlichkeit wird als separate Nutzungsart Ackerland/Grünland (AGR) eingestuft.

An den reinen Boden- bzw. Grünlandgrundzahlen wurden wegen Nutzungsbeeinträchtigungen folgende Korrekturen angebracht:

1. Waldschatten (-W)

Die Schadwirkung durch Waldnachbarschaft (und sonstiger waldähnlicher Bewuchs) ist bei landwirtschaftlichen Nutzflächen (A/GR/AGR) durch Abschläge nach Ermessen des Sachverständigen in der Wertermittlung wie folgt berücksichtigt:

Wald im	Randstreifenbreite	Abschlag um
Norden	ca. 10 m	1 Klasse
Osten und Westen	ca. 20 m	1 Klasse
Süden	ca. 30 m	1 Klasse.

Bei geringeren Baumhöhen oder lückenhaften Beständen sind auch geringere Streifenbreiten möglich. Ebenso sind bei besonders hohen Bäumen oder dichten Beständen auch größere Streifenbreiten möglich. Solche und ggfs. weitere besondere Umstände sowie Landschaftselemente werden in der Wertermittlung sachgerecht berücksichtigt.

2. Hängigkeit (-h/-H)

Bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen (A/GR/AGR) ist die Hängigkeit durch Abschläge von der Boden- bzw. Grünlandgrundzahl nach Ermessen des Sachverständigen in der Wertermittlung wie folgt berücksichtigt:

Ackerflächen:

< 8 % Neigung:	ohne Abschlag	
8 - 16 % Neigung:	1 Klasse Abschlag	(-h)
> 16 % Neigung:	2 Klassen Abschlag	(-H)

Grünlandflächen:

< 12 % Neigung:	ohne Abschlag	
12 - 22 % Neigung:	1 Klasse Abschlag	(-h)
> 22 % Neigung:	2 Klassen Abschlag	(-H)

3. Nässe (-Na)

Nassstellen werden mit 1 Klasse Abschlag versehen.

Hiervon sind Flächen mit Feuchtezeigerpflanzen (z.B. Binsen, Seggen, spitzer Hahnenfuß, etc.), die nicht auf der gesamten Fläche auftritt und eine eingeschränkte Nutzung (auch Mähnutzung) zulässt, betroffen.

4. Landwirtschaftliche Nutzflächen (A/GR/AGR) sind maximal um 2 Klassen abgewertet.
5. Landwirtschaftliche Nutzflächen (A/GR/AGR) in Klasse 7 sind maximal in Klasse 8 abgewertet.
6. Landwirtschaftliche Nutzflächen (A/GR/AGR) in Klasse 8 erhalten keinen Abschlag.
7. Sämtliche bekannte Leitungen (Gas, Kanal, Wasser, Breitband, Strom, Telekom, etc.), die sich im Verfahrensgebiet befinden, sind mit wenigen Ausnahmen (öffentliche Straßen u. Wege, Gehölz, etc.) innerhalb des Schutzstreifens um die mittlere Klassendifferenz der landwirtschaftlichen Nutzflächen mit einer WVZ von 7 abgewertet (-L7).

Die unter 1. bis 7. aufgeführten Korrekturen und deren Darstellung im Nachweis des Alten Bestandes sind in der Tabelle 1 und die Schutzstreifenbreiten der verschiedenen Leitungen in der Tabelle 2 am Ende des Merkblattes zusammengefasst.

Weitere Nutzungsarten werden wie folgt bewertet und in Klassen eingestuft:

1. Ertragslose, unbewachsene und unbebaute Flächen (z.B. Raine, Steinriegel, Felsköpfe, größere Böschungen, usw.) sind mit einer WVZ von 5 in die Klasse 8 der Nutzungsart Unland (U) eingestuft.
2. Ertragsarmes Dauergrünland wird mit einer WVZ von 40 in die Klasse 8 der Nutzungsart Hutung (HU) eingestuft.
3. Flächen mit kleinen Ansammlungen von Bäumen, mit Hecken, Sträuchern oder Büschen bewachsene Flächen oder verholzte Pflanzenansammlungen werden mit der WVZ von 20 in die Klasse 8 der Nutzungsart Gehölz (GH) eingestuft.
4. Der alte Bewässerungsgraben sowie dessen Schieberbauwerke werden mit der WVZ von 5 in die Klasse 8 der Nutzungsart Unland/ Graben (UG) zusammengefasst.
5. Flächen die mit massiven Gebäuden bebaut sind mit einer WVZ von 500 in der Klasse 1 der Nutzungsart Gebäude- und Freifläche (GFÖ) eingestuft.
6. Sonstige bebaute Flächen (Schuppen, Unterstände, etc.) werden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Sie werden wie das umliegende Acker- bzw. Grünlandflächen eingestuft. Sie werden bei der Neuzuteilung berücksichtigt.
7. Öffentliche Straßen, Gräben und Gewässer sind jeweils mit einer WVZ von 5 in die Klasse 8 eingestuft. Dies betrifft die Nutzungsarten Landesstraße (SL), Graben (WAG) und Fluss (WAF).
8. Unbefestigte Wege sind mit zwei Klassen Abschlag gegenüber der schlechtesten angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche festgelegt und in die Nutzungsart Weg (WEG) eingestuft. Dabei sind die WVZ gegenüber den Klassen der landwirtschaftlichen Nutzflächen (A/GR/AGR) um zwei Klassen reduziert (WEG 1 mit der WVZ 107 = A3/GR3/AGR3 mit der WVZ 107).
9. Befestigte Wege sind in die Nutzungsart Fahrweg (WGF) eingestuft. Dabei sind Asphaltwege in die Klasse 8 mit einer WVZ von 5 und Schotterwege in die Klasse 7 mit einer WVZ von 10 eingestuft.

Die Bewertungen der zum Verfahrensgebiet gehörenden Grundstücke ist gemäß den oben aufgeführten Festlegungen in folgendem Wertermittlungsrahmen zusammengefasst:

Nutzungsart	Wertverhältniszahlen > WE / ha								
	Abk.	Kl.1	Kl.2	Kl.3	Kl.4	Kl.5	Kl.6	Kl.7	Kl.8
Ackerland	A	124	115	107	100	93	87	81	76
Grünland / Ackerland	AGR	124	115	107	100	93	87	81	76
Grünland	GR	124	115	107	100	93	87	81	76
Hutung	HU								40
Unland	U								5
Gehölz	GH								20
Unland/ Graben	UG								5
Fluss	WAF								5
Graben	WAG								5
Gebäude- u. Freifläche	GFÖ	500							
Landesstraße	SL								5
Fahrweg	WGF							10	5
Erdweg	WEG	107	100	93	87	81	76	70	64

Die hier aufgeführten WVZ geben jeweils den Wert einer Fläche in Größe von einem Hektar (ha) der entsprechenden Nutzungsart und Klasse in Werteinheiten (WE) an. Die Summe der Werteinheiten pro Eigentumsverhältnis gibt den jeweiligen Tauschwert an.

Kapitalisierungsfaktor für Grünland und Hutungen ist die Zahl **190**.
Kapitalisierungsfaktor für alle anderen Nutzungsarten ist die Zahl **270**.

Der kapitalisierte Grundstückswert errechnet sich durch Multiplikation der Werteinheiten (WE) eines Grundstücks mit dem Kapitalisierungsfaktor und entspricht **in etwa** dem Verkehrswert. Der kapitalisierte Grundstückswert dient der Ermittlung von geringen Mehr- und Minderausweisungen im Rahmen der Neuzuteilung, nicht der Ermittlung des Verkehrswertes.

Berechnungsbeispiel:

Ein Ackergrundstück hat eine Gesamtfläche von 1,3000 ha. Es ist mit 0,5000 ha in Klasse 2, mit 0,3150 ha in Klasse 3 und mit 0,4850 ha in Klasse 4 bewertet.

Der Wert berechnet sich wie folgt:

0,5000 ha	x	115 WE/ha	=	57,50 WE
0,3150 ha	x	107 WE/ha	=	33,71 WE
<u>0,4850 ha</u>	x	100 WE/ha	=	<u>48,50 WE</u>
<u>1,3000 ha</u>				<u>139,71 WE</u>

Der kapitalisierte Wert beträgt: 139,71 WE x 270 Euro/WE = **37.721,70 Euro**

Tabelle 1 – Korrekturen der Wertermittlungsergebnisse durch Abwertung im Nachweis des Alten Bestandes

Korrekturbezeichnung	Kurztext der Korrekturbezeichnung	Korrekturmerkmal	Korrekturfaktor	Korrektur einheit
1 KL. Abschlag wegen Hängigkeit	-h	Hängigkeit	0	Absolutwert
2 KL. Abschlag wegen Hängigkeit	-H	Hängigkeit	0	Prozent
Abschlag wegen Waldschatten	-w	Waldschatten	0	Festwert
0 Abschlag wegen Leitung (im Schutzstreifen)	-L0	Leitungsrecht	0	Festwert
7 WVZ Abschlag wegen Leitung (im Schutzstreifen)	-L7	Leitungsrecht	-7	Festwert
Abschlag wegen Nässe	-Na	Nässe	0	Festwert

Die Korrekturen mit dem Korrekturfaktor 0 sind im Nachweis des Alten Bestandes nur nachrichtlich erfasst und dargestellt, da der Sachverständige diese bereits bei der örtlichen Wertermittlung und der Klassenfestlegung berücksichtigt hat.

Tabelle 2 – Schutzstreifen der Leitungen

Betreiber/ Leitungsart	Schutzstreifenbreite gesamt in m
Gas	5
Wasser	2
Telekom	1
Unitymedia	1
Strom	1
Glasfaser	1