



Wertermittlungsrahmen mit Erläuterungen im Flurbereinigungsverfahren Willingen-Neerdar Neerдарrenaturierung (VF 2121)

Die Wertermittlung landwirtschaftlich genutzter Flächen - Ackerland (A) und Grünland (GR) - erfolgte in den Jahren 2016 bis 2018 durch eine örtliche Überprüfung der Bodenschätzung mit anschließender Anpassung der Bodenschätzung an die Erfordernisse der Flurbereinigung durch den

Amtlichen Landwirtschaftlichen Sachverständigen (ALS) Karsten Steuber, Finanzamt Korbach-Frankenberg.

Die Boden- bzw. Grünlandzahlen wurden entsprechend nachfolgender Tabelle zu 7 Klassen zusammengefasst:

Klasse	Wertverhältniszahl (WVZ)	Werte der Bodenschätzung
1	146	> 49
2	133	43-49
3	121	36-42
4	110	29-35
5	100	22-28
6	90	15-21
7	81	< 15

Potentiell Ackerland mit tatsächlicher Nutzung Grünland 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 ist bei landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Abschläge nach Ermessen des Sachverständigen in der Wertermittlung wie folgt berücksichtigt:

Wald im	Streifenbreite	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 ist die Hängigkeit durch Abschläge von der Boden- bzw. Grünlandgrundzahl nach Ermessen des Sachverständigen in der Wertermittlung wie folgt berücksichtigt:

Ackerflächen:

12 - 20 % Neigung:	1 Klasse Abschlag	(h)
> 20 % Neigung:	2 Klassen Abschlag	(H)

Grünlandflächen:

18 - 28 % Neigung:	1 Klasse Abschlag	(h)
> 28 % Neigung:	2 Klassen Abschlag	(H)

3. Welligkeit (we)

Die Welligkeit von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit einer Klasse Abschlag versehen.

4. Nässe (na)

Nassstellen werden mit einer Klasse Abschlag versehen.

Hiervon sind Flächen mit Feuchtezeigerpflanzen (z.B. Binsen, Seggen und spitzer Hahnenfuß), die nur in einzelnen Bereichen auftreten und eine eingeschränkte Nutzung (auch Mähnutzung) zulassen, betroffen.

5. Sämtliche bekannte Leitungen und Kabel (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser), die sich im Verfahrensgebiet auf landwirtschaftlichen Nutzflächen befinden, sind im Bereich ihrer Schutzstreifen um eine Klasse abgewertet, wie z.B.:

<u>Leitung</u>	<u>Schutzstreifenbreite</u>
Wasser	6 m
Abwasser	6 m
Telekom	2 m
110 KV (Freileitung)	nach grafischer Vorgabe des Energiebetreibers (ca. 20 - 40 m)
20 KV (Freileitung)	10 m
1 KV (Freileitung)	8 m
20 KV (Erdkabel)	3 m
< 20 KV (Erdkabel)	2 m

6. Landwirtschaftliche Nutzflächen sind maximal um 2 Klassen abgewertet.
Landwirtschaftliche Nutzflächen der Klasse 6 sind maximal in Klasse 7 abgewertet.
Landwirtschaftliche Nutzflächen der Klasse 7 erhalten keinen Abschlag.

7. Die Maststandorte sind mit einer separaten Wertklasse (Mast) bewertet. Die Flächengröße wurde gemäß der Wertermittlungsrichtlinie festgelegt:

Mastkantenlänge (m)	Ausfallflächenanpassung (m)	Mastaufstandsfläche (m ²)	Ausfallfläche (Mastaufstandsfläche incl. Anpassung m ²)
1	2,8	1	14
2	2,9	4	24
3	3,0	9	36
4	3,1	16	50
5	3,2	25	67
6	3,3	36	86
7	3,4	49	108

Ausfallflächenberechnung Maststandorte (aus: Richtlinie für die Durchführung der Wertermittlung in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz der HLBG)

Weitere Nutzungsarten werden wie folgt bewertet und in Klassen eingestuft:

1. Die Hutungsflächen wurden in zwei Klassen nach den Werten der Bodenschätzung (Grünlandzahl) eingestuft: Die Klasse 1 entspricht den Werten ≥ 8 und die Klasse 2 entspricht den Werten < 8 .
2. Ertragslose, unbewachsene und unbebaute Flächen (z.B. Raine, Steinriegel, Felsköpfe, Böschungen, usw.) sind in der Nutzungsart Unland (U) eingestuft.
3. Verholzte Pflanzenansammlungen werden in der Nutzungsart Gehölz (GH) eingestuft.
4. Waldbodenflächen sind in die Nutzungsart Holzung (H) eingestuft.
5. Aufwuchs, Bauwerke und Waldflächen werden nur dann bewertet, wenn ein Eigentumswechsel im Zuge der Bodenordnung abzusehen ist.
6. Wohnbauflächen sind in die Nutzungsart Gebäude- und Freifläche Wohnen (GFW) eingestuft.
7. Bebaute Flächen im Außenbereich sind in der Klasse der umliegenden Acker- bzw. Grünlandflächen mit der Nutzungsart Gebäude-Freifläche Industrie und Gewerbe (GFI) oder Gebäude-Freifläche Industrie und Gewerbe Leitung (GFIL) bewertet.
8. Gartenland und Friedhofsflächen wurden in die Nutzungsart Gartenland (G) bzw. Gebäude- und Freifläche Friedhof (GFFH) eingestuft.
9. Flächen die der Erholung dienen sind in der Nutzungsart Gebäude- und Freifläche Erholung (GFE) eingestuft.
10. Straßen, Wege, Gewässer sowie das Bahngelände sind in die jeweiligen Nutzungsarten eingestuft.

Die Bewertung der zum Verfahrensgebiet gehörenden Flurstücke wurde nach dem folgenden Wertermittlungsrahmen vorgenommen:

Nutzungsart	Abk.	Wertverhältniszahlen je Ha						
		1	2	3	4	5	6	7
Gebäude- und Freifläche Wohnbaufläche	GFW	1700						
Gebäude- und Freifläche Industrie und Gewerbe	GFI	146	133	121	110	100	90	81
Gebäude- und Freifläche Industrie und Gewerbe Leitung	GFIL	133	121	110	100	90	81	81
Gebäude- und Freifläche Erholung	GFE	146						
Gebäude- und Freifläche Friedhof	GFFH	500						
Straßenverkehr	S	33	33	33	33			
Weg	WEG	33						
Bahnverkehr	BGL	33						
Ackerland	A	146	133	121	110	100	90	81
Ackerland Leitung	AL	133	121	110	100	90	81	81
Acker-Grünland (potent. Acker, tats. Grünland)	AGR	146	133	121	110	100	90	81
Acker-Grünland Leitung	AGRL	133	121	110	100	90	81	81
Grünland	GR	146	133	121	110	100	90	81
Grünland Leitung	GRL	133	121	110	100	90	81	81
Gartenland	G	500						
Waldfläche (ohne Aufwuchs)	H	50						
Gehölz	GH	33						
Hutung	HU	60	54					
Unland	U	33						
Fließgewässer	WAF	33						
Stehendes Gewässer	WAT	33						
Mast	M	33						

Die hier aufgeführten Wertverhältniszahlen 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.

Der kapitalisierte Grundstückswert errechnet sich durch Multiplikation der Werteinheiten (WE) eines Grundstücks mit dem **Kapitalisierungsfaktor 90 Euro**

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 Grünlandgrundstück hat eine Gesamtfläche von 1,3000 ha. Es ist mit 0,5000 ha in Klasse 3, mit 0,3150 ha in Klasse 4 und mit 0,4850 ha in Klasse 5 bewertet.

Der Wert berechnet sich wie folgt:

0,5000 ha	x	121 WE/ha	=	60,50 WE
0,3150 ha	x	110 WE/ha	=	34,65 WE
<u>0,4850 ha</u>	x	<u>100 WE/ha</u>	=	<u>48,50 WE</u>
<u>1,3000 ha</u>				<u>143,65 WE</u>

Der kapitalisierte Tauschwert beträgt: 143,65 WE x 90 Euro/WE = **12.928,50 Euro**