

Wertermittlung im Bodenordnungsverfahren Unteres Welsebruch

Az. 5-001-U

Projektleiterin: Britta Müller

Telefon: 03331 / 296 120

Formeller Ablauf der Wertermittlung

Einleitung der Wertermittlung

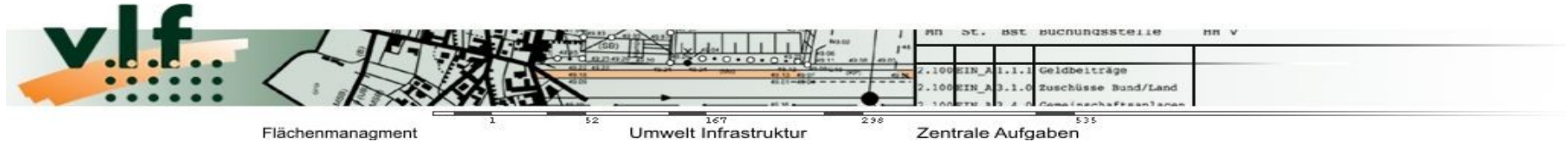
Auswahl der Sachverständigen

Erstellung des Wertermittlungsrahmens durch den Vorstand

Durchführung der Wertermittlung

Feststellung der Wertermittlungsergebnisse durch den Vorstand als
Verwaltungsakt

Vorgezogener Wertermittlungstichtag (Aktualisierung der
Wertermittlung) → vorläufige Besitzeinweisung



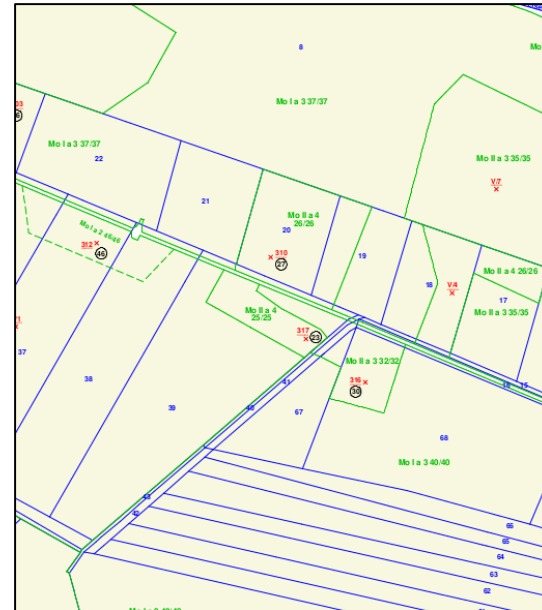
Wozu Wertermittlung?

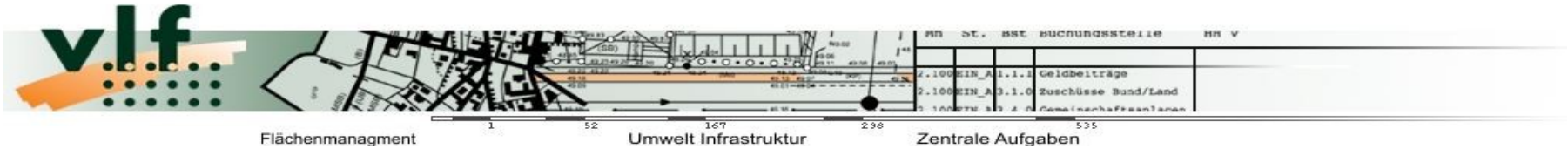
- **Abfindung** jedes Teilnehmers in Land von gleichem Wert (gem. § 44 FlurbG)
- Festsetzung von **Geldausgleichen** bei unvermeidbaren Mehr- oder Minderausweisungen
- Anhaltspunkt für eine Ausgleichszahlung bei **Landverzichtserklärungen**
- Wahrung von **Rechten** Dritter (Belastung eines gleichwertigen Flurstücks)

Wie wird bewertet?

Grundlage für die Wertermittlung bilden die Bodenschätzungsergebnisse nach dem Bodenschätzungsgesetz von 1934. Die dort aufgeführten Bodenqualitäten bilden die Basis für die Wertermittlung.

Wenn die Ergebnisse der Reichsbodenschätzung nicht die aktuellen Bewirtschaftungsverhältnisse widerspiegeln, umfangreiche Meliorationsmaßnahmen erfolgt sind oder sich sonstige Änderungen ergeben haben, ist eine **Nachschätzung** erforderlich.

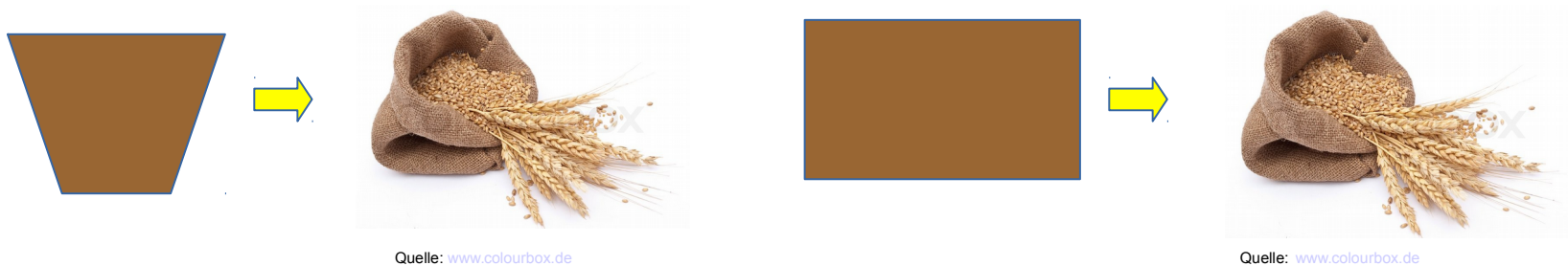




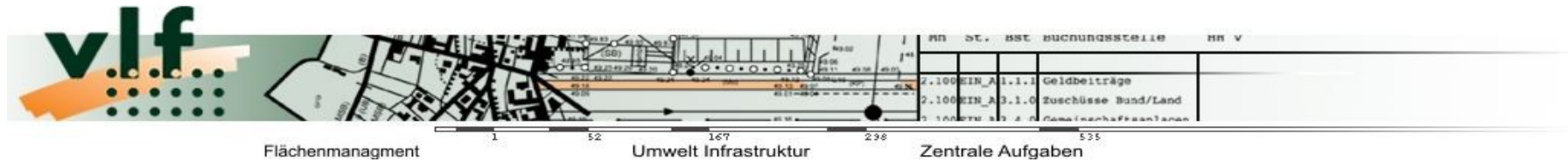
Der Wert eines landwirtschaftlichen Flurstücks wird nach dem **Nutzen** ermittelt, den es bei gemeinüblicher, ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielen kann, ohne Rücksicht der Entfernung zum Wirtschaftshof oder der Ortslage
 → wie gut oder wie schlecht ist der Boden

Der aktuelle Marktwert spielt eine untergeordnete Rolle.

Es wird lediglich ein **Tauschwert** ermittelt.



Nur der Wert der Bauflächen wird auf der Grundlage des Verkehrswertes ermittelt.

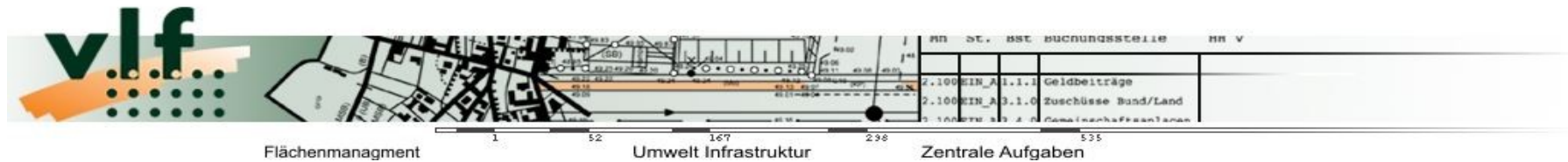


Was wird bewertet?

Bewertet wird nur der **IST-Zustand** der Grundstücke. Die historische Nutzung bleibt unberücksichtigt.

(z.B. alter Weg → überpflügt → Acker / Grünland)





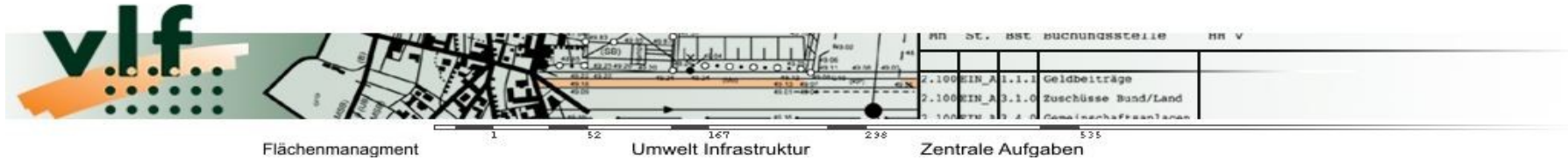
Besonderheiten der Flurstücke, wie z.B.:

Hangneigung
 Waldschatten
 Nassstellen

werden üblicherweise schon in der Nachschätzung des Finanzamtes berücksichtigt.

Wertminderung durch diverse ober- und unterirdische Leitungen und dazugehörige Masten

fließen durch Abschläge in die Wertermittlung ein.




Wo sind die Ergebnisse der Wertermittlung nachzulesen?

im **Textteil**

im **Tabellenteil**

in den **Wertkarten**


 Wertermittlungsrahmen 2024 (2024)

Wertermittlungsrahmen

Bodenordnungsverfahren: Unteres Wälzlager
 Verfahrensnummer: 5-001-U
 Landkreis: Landkreis
 Gemeinde: Amt Oden-Walde, Stadt Schwedt

Aufgestellt durch: Die Teilnehmergemeinschaft des Bodenordnungsverfahrens „Unteres Wälzlager“ als Flurbereinigungsbehörde

Bearbeiter im Auftrag der Teilnehmergemeinschaft:
 Verband für Landerwicklung und Flurnutzung
 Niederlassung Angermünde
 Berliner Straße 9
 16276 Angermünde

Standort, den: *16.2.17* *[Signature]*
 Wertermittlungsrahmen

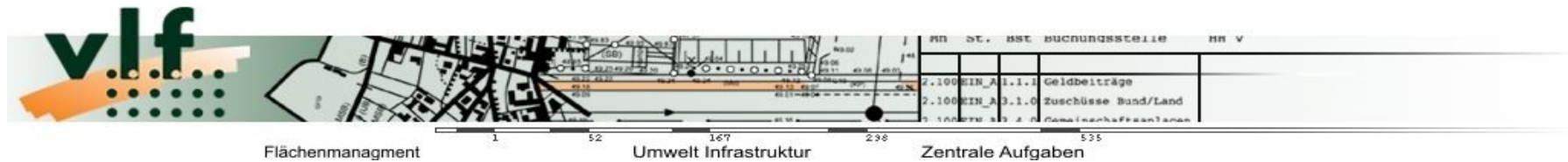
Wertermittlungsrahmen des Bodenordnungsverfahrens Unteres Wälzlager, Verfahrensnummer 5-001-U

Parzelle-Nr.	Flächenart	Klassen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ackerland	3	WZS	256	136	116	136	374	50	50			
		WZS	256	136	116	136	374	50	50			
Grünland	4	WZS	50	50	50	50	50					
		WZS	50	50	50	50	50					
Wald	5	WZS	25	25	25	25	25					
		WZS	25	25	25	25	25					
Bauflächen	6	WZS	200	200	200	200	200					
		WZS	200	200	200	200	200					
Flächen mit Spalten	7	WZS	224	224	224	224	224	50	50	200	200	200
		WZS	224	224	224	224	224	50	50	200	200	200

Kapitalisierungsfaktor:
 1,0000



des Wertermittlungsrahmens



Im **Textteil** werden neben der für die Wertermittlung relevante Beschreibung des Verfahrensgebietes u.a. die einzelnen Wertklassen sowie spezielle Abwertungen (z.B. durch Leitungen o.ä.) erläutert.

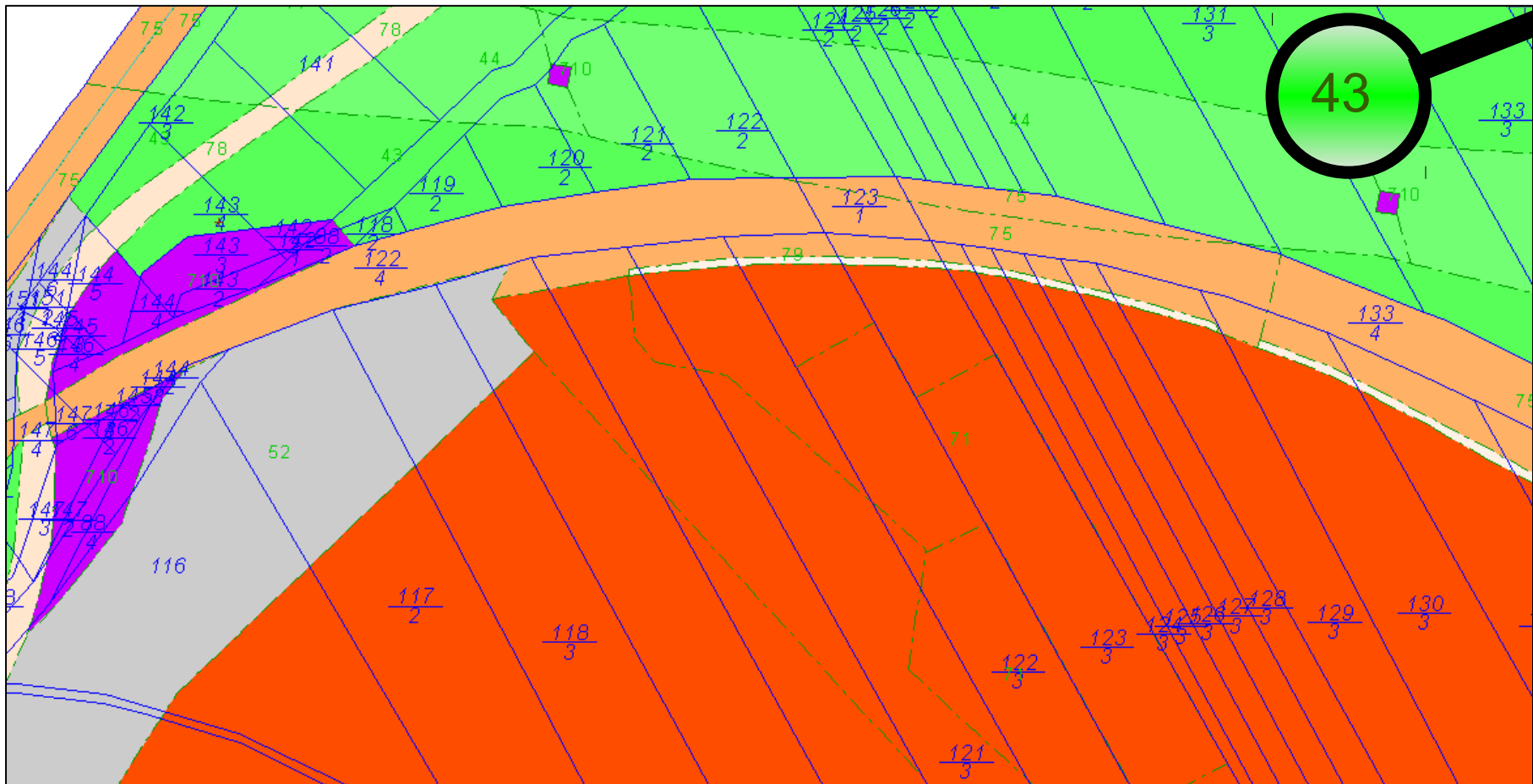
Im **Tabellenteil** erfolgt die zahlenmäßige Zusammenfassung der einzelnen Wertklassen.

In den **Wertkarten** werden die im Text- und Tabellenteil festgehaltenen Werte grafisch dokumentiert.

Jede, in Text und Tabelle erwähnte Wertklasse ist farblich anders dargestellt.

In der Wertkarte erfolgt die Verschneidung mit den Flurstücken.

Auszug Wertermittlungskarte





Flächenmanagement

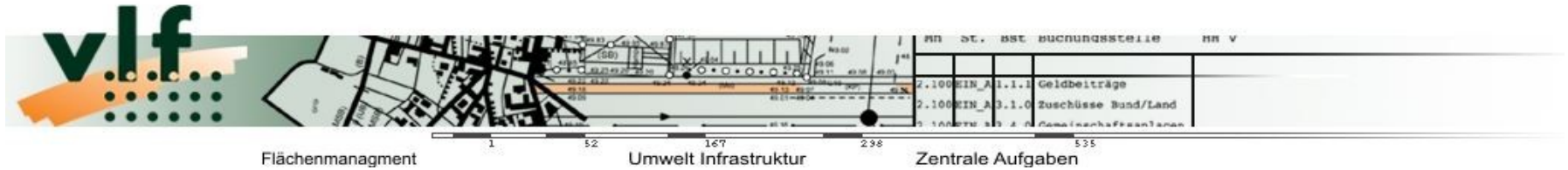
Umwelt Infrastruktur

Zentrale Aufgaben

Nutzungsart	Schlüsselzahl (SZ)	Klasse	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ackerland	3	AZ	55-47	46-42	41-37	36-32	31-26	25-20	19-14			
		mittlere AZ	51	44	39	34	28,5	22,5	16,5			
		WZ/a	204	176	156	136	104	82	60			
		€/m ²	2,04	1,76	1,56	1,36	1,04	0,82	0,60			
Grünland	4	GZ	50-46	45-40	39-34	33-28	27-15					
		mittlere GZ	48	42,5	36,5	30,5	21					
		WZ/a	92	82	70	59	40					
		€/m ²	0,92	0,82	0,70	0,59	0,40					
Wald	5	WZ/a	25	20								
		€/m ²	0,25	0,20								
Bauflächen	6	WZ/a	1500	300								
		€/m ²	15,00	3,00								
Flächen mit Sonderwerten	7		OL Stendell	Betriebsflächen im Außenbereich, Kleingartenflächen								
		WZ/a	400	250	150	141	100	100	50	40	30	10
		€/m ²	4,00	2,50	1,50	1,41	1,00	1,00	0,50	0,40	0,30	0,10
		Abbaugelände Bodenschätze	Hofnahes Gartenland	Silos, Andere Versiegelte Flächen	Verkehrs-Begleitflächen	Verkehrsflächen (Straßen, Bahn)	Befestigte landwirtschaftliche Wege	andere landwirtschaftliche Wege	Welse Randow	Gräben, Teiche	Altlastenverdachtsflächen, Unland/ Odland	

Kapitalisierungsfaktor:
1 €/WZ

← wird zum Wertermittlungstichtag festgesetzt



Mit Hilfe des Wertermittlungsrahmen werden die Wertzahlen (WZ) der einzelnen Flurstücke ermittelt.

Das Produkt aus der **Fläche** des Flurstücks und der **Wertverhältniszahl** (WVZ) ergibt die Wertzahlen für das Flurstück.

Unterschiedlich große Flächen mit gleichen Wertzahlen, ergeben den gleichen Ertrag.

$$\frac{(6000 \text{ m}^2 * 82 \text{ WVZ})}{100} = 4920 \text{ WZ}$$

=

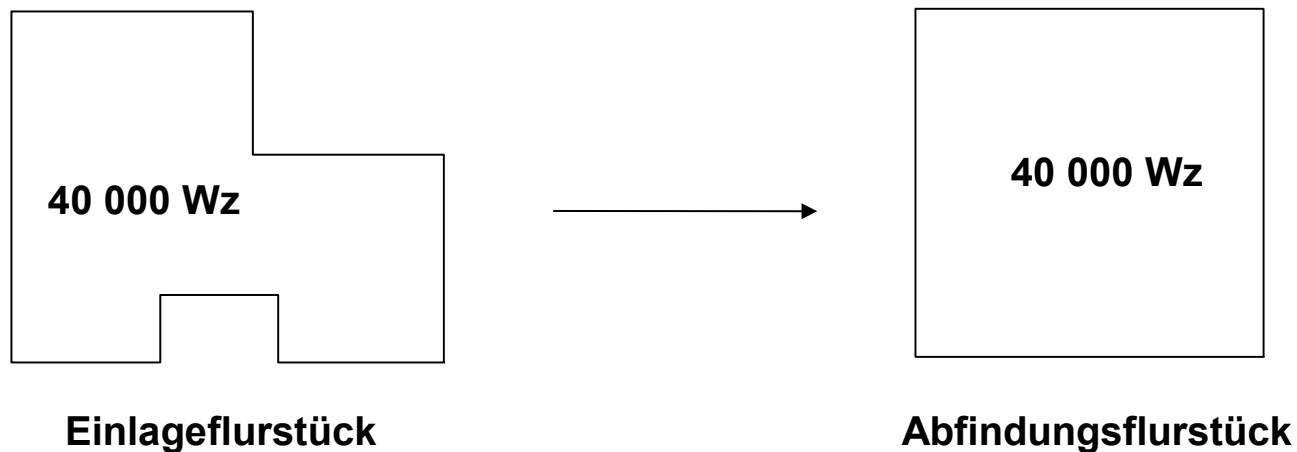
$$\frac{(7029 \text{ m}^2 * 70 \text{ WVZ})}{100} = 4920 \text{ WZ}$$

Kapitalisierungsfaktor: Im Wertermittlungsrahmen können die einzelnen Schätzungs-klassen mit Hilfe des Kapitalisierungsfaktors in Geld umgerechnet werden. Dieser Wert stellt aber nur einen Richtwert dar.

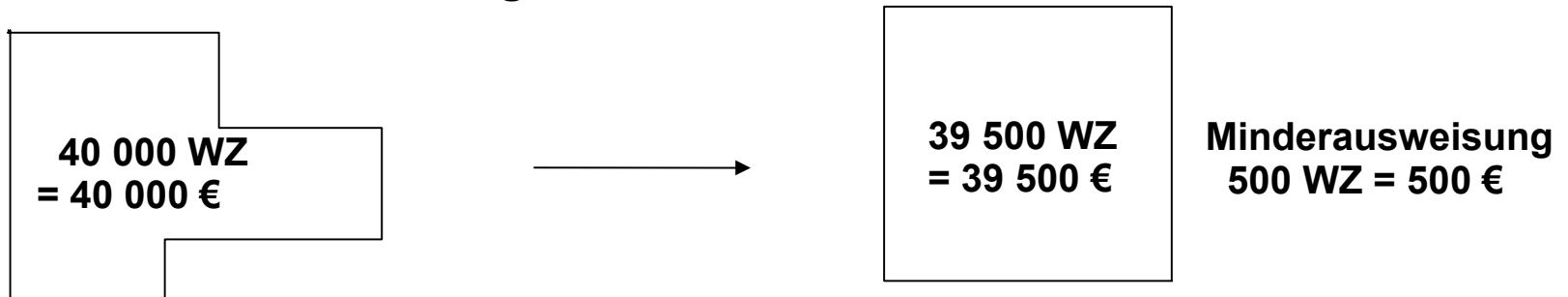
Wozu Wertermittlung?

Damit wird sicher gestellt, dass jeder Teilnehmer mit Land von gleichem Wert abgefunden wird (gem. § 44 Abs. 1 FlurbG).

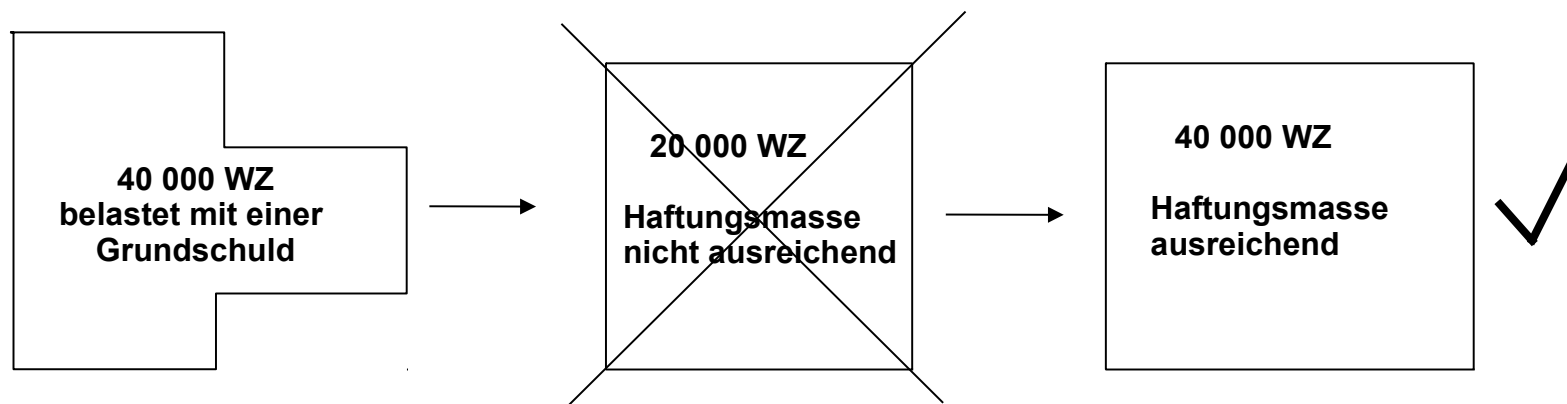
- **Grundlage der Abfindung jedes Teilnehmers**

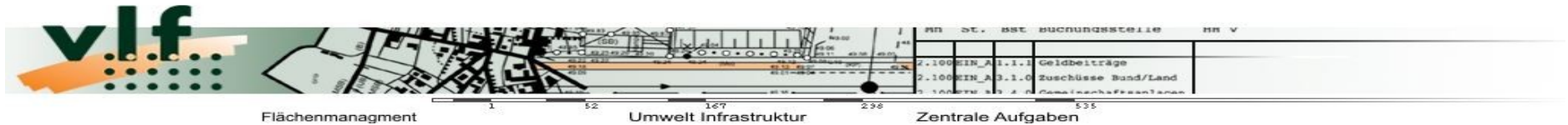


- **Grundlage für die Festsetzung von Geldausgleichen bei Mehr- oder Minderausweisungen**



- **Geldausgleich bei Verzicht auf Landabfindung**
- **Wahrung von Rechten Dritter (z.B. Nießbrauch, Hypothek, Grundschuld)**

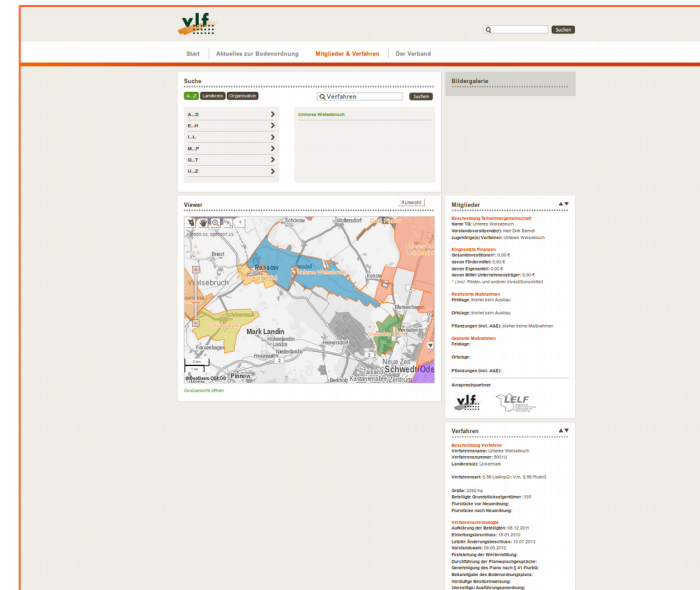




Ausblick auf die nächsten 2 Wochen

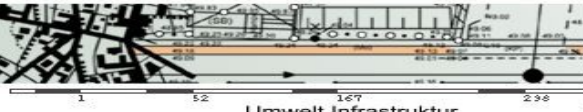
- * ab 22.11. 2017 für zwei Wochen **Auslegung** der Wertermittlung (während der Bürozeiten von 7:00 – 12:00 und 13:00 – 15:00)
- * 28.11. und 04.12.2017 Möglichkeit zur **Erläuterung** der Wertermittlung (von 7:00 – 12:00 und von 13:00 – 17:00)
 - um Wartezeiten zu vermeiden, wäre telefonische Anmeldung hilfreich
- * Grafische Darstellung (Wertkarte) kann auch auf der Homepage des vlf eingesehen werden

→ www.vlf-brandenburg.de
 (Anleitung liegt zum Mitnehmen bereit)





Flächenmanagement



Umwelt Infrastruktur

AN	ST.	BST	BUCHUNGSTELLE	HR	V
2.100	EIN_A	1.1.1	Geldbeiträge		
2.100	EIN_A	3.1.0	Zuschüsse Bund/Land		
3.100	STW	3.2.0	Gemeinschaftsanlagen		

Zentrale Aufgaben



Verband für Landentwicklung und
Flurneuordnung Brandenburg
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Britta Müller
Projektleiterin

Niederlassung Angermünde:
Berliner Straße 8
D-16278 Angermünde

Tel.: +49-(0)3331-29 61 20
Fax: +49-(0)3331-29 61 19
Britta.Mueller@vlf-brandenburg.de