

Flurneuordnungsverfahren: GöBlow-Quassel

Wertermittlungsrahmen

Stand: 11.03.2020

1. Einleitung

Zur Bewertung der einzelnen Flächen unterschiedlicher Nutzung beziehungsweise zur Abfindung mit Land von gleichem Wert sowie für Ausgleich von Mehr- oder Minderausweisungen in Geld wird im Flurneuordnungsverfahren ein Wertermittlungsrahmen aufgestellt.

Grundlage ist die Bodenrichtwertkarte mit Bodenrichtwerten aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Landkreises Ludwigslust-Parchim (2016) mit den Bodenrichtwertzonen, hier A24=1,05€/m² als Richtwert für Ackerzahl 24 und GR34=0,65€/m² als Richtwert für Grünlandzahl 34. Die einzelnen Wertklassen orientieren sich weitestgehend am Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Landkreises Ludwigslust-Parchim (2016) sowie an den Erfahrungswerten der Beteiligten in Bezug auf die ortsüblichen Preise und an den Karten der Bodenschätzung für das Flurneuordnungsgebiet unter Berücksichtigung der örtlichen Besonderheiten.

2. Feldlage

Grundlage der Bewertung in der Feldlage sind grundsätzlich die durch die Bodenschätzung ermittelten Acker- und Grünlandzahlen, dargestellt in den Schätzungskarten des Liegenschaftskatasters. In bestimmten Bereichen wird entgegen der Bodenschätzung die tatsächliche Nutzung angehalten (z.B. Grünland statt Acker und umgekehrt). Diese Flächen, die in der jetzigen Nutzung von den Ergebnissen der Bodenschätzung abweichen, werden wie folgt bewertet:

1. Grünland geschätzt, jetzt als Ackerland genutzt ergibt 2/3 der Grünlandzahl als Ackerzahl (Klassenbezeichnung **GRA**).
2. Ackerland geschätzt, jetzt als Grünland genutzt bzw. zu Dauergrünland geworden ergibt die Grünlandzahl entsprechend der Ackerzahl (Klassenbezeichnung **AGR**).

Nicht in der Bodenschätzung erfasste landwirtschaftliche Flächen werden in die niedrigste angrenzende Acker- bzw. Grünlandklasse eingestuft.

Die **Acker- und Grünlandzahlen** werden in Gruppen von je 5 aufeinanderfolgenden Acker- bzw. Grünlandzahlen in einer Wertklasse zusammengefasst. Ausnahmen bilden die jeweils erste und letzte Klasse.

In der Wertklasse HO1 sind die **Waldflächen** einschließlich des Aufwuchses im Flurneuordnungsgebiet zusammengefasst. Dauerhaft vernässte Standorte wie Erlenbrüche werden in die Wertklasse Unland (U) eingeordnet. Bei Tausch von Flächen mit unterschiedlichem Aufwuchs bzw. Nutzungsaufgaben (z.B. Biotop) kann zwischen den Parteien ein Wertausgleich gefunden werden. In diesem Zusammenhang eventuell entstehende Kosten tragen die betroffenen Teilnehmer zu gleichen Teilen.

Kleinere Flächen mit Baumbewuchs beziehungsweise zusammenhängende Bereiche mit Hecken, Bäumen und Gehölz ohne Waldcharakter werden als **Holzung** (GH1) bewertet. Ebenso werden in diese Klasse die stark moorigen Bereiche eingeordnet, die zur landwirtschaftlichen Nutzung nicht dienen.

Sölle, Ödland, und Ähnliches werden in der Wertklasse **Unland** (U) zusammengefasst.

Straßen, Wege, Plätze u.Ä. in öffentlichem Eigentum werden in die Wertklasse Verkehrsfläche (VS) eingeordnet. Private Flurstücke in öffentlichen Straßen, Wegen oder Plätzen werden nicht als VS, sondern wie die niedrigsten angrenzenden Klassen bewertet.

Gewässer als gemeinschaftliche Anlagen wie z. B. Vorfluter sind unter der Wertklasse Wasser (WA) zusammengefasst. Kleinere Gräben bzw. Gewässer auf Privatland werden ebenfalls mit Unland bewertet. In den Bereichen, wo zu DDR-Zeiten Gräben durch Melioration bzw. Verbreiterung verändert wurden, werden die Teilflächen auf Privatland wie die niedrigsten angrenzenden Klassen bewertet.

Im neuen Bestand werden alle Flächen von Straßen, Wegen, Plätzen u.Ä. sowie flächenbeanspruchenden Maßnahmen entsprechend dem Wertermittlungsrahmen nach der heutigen Nutzung bewertet.

Ebenso werden die gemeinschaftlichen Flächen der Straßen, Wege und Gewässer, die im alten Bestand als solche bewertet waren, heute aber nicht mehr vorhanden sind, im neuen Bestand wie die niedrigeren angrenzenden Acker- oder Grünlandklassen bewertet. Ausnahme sind zur Erschließung notwendige Wegeflurstücke im Eigentum der Stadt oder Gemeinden, auch wenn sie anders genutzt sind.

Der für die gemeinschaftlichen Anlagen und öffentlichen Anlagen nach § 40 FlurbG gegebenenfalls erforderliche Grund und Boden wird über den allgemeinen Landbeitrag nach § 47 Abs. 1 Satz 1 Flurbereinigungsgesetz aufgebracht.

3. Ortslage

Für den Ausgleich von Mehr- oder Minderausweisungen (Differenz der genutzten **Hofraumflächen** gegenüber der eingebrachten Buchfläche) werden für jede Ortslage zwei Wertklassen gebildet. Grundlage sind die Bodenrichtwerte aus dem Grundstücksmarktbericht 2016 des Landkreises LUP. Die Baulandflächen im vorderen Bereich (definiert über die entsprechende Festsetzung in der jeweiligen Abrundungssatzung zum Stichtag des Wertermittlungsrahmens bzw. falls keine Festsetzung vorhanden bis 40m Tiefe) werden somit für die Ortslage Bandekow mit 5,00 €/m² bewertet und mit GF1 (Gebäudefläche Bandekow) bezeichnet. Für die Ortslage Gößlow wird die Wertklasse GF3 (Gebäudefläche Gößlow) gebildet und mit 6,00 €/m² bewertet. Für die Ortslage Quassel wird die Wertklasse GF5 (Gebäudefläche Quassel) gebildet und mit 7,00 €/m² bewertet. Für die Hofraumflächen in der Feldlage Neuenrode wird die Wertklasse GF7 (Gebäudefläche Neuenrode) gebildet und mit 6,00 €/m² bewertet. Für die Hofraumflächen in der

Ortsrandlage zur Stadt Lübtheen wird die Wertklasse GF9 (Gebäudefläche Lübtheen) gebildet und mit 27,00 €/m² bewertet. Flächen im rückwärtigen Bereich (rückwärtige Flächen der Abrundungssatzung bzw. tiefer als 40m) werden in Bandekow mit 2,00 €/m², für Göblow und Neuenrode mit 2,40 €/m² und für Quassel mit 2,80 €/m² und Lübtheen mit 10,80 €/m² bewertet und als Wertklasse Hinterland (GF2, GF4, GF8, GF6, GF10) bezeichnet.

Die Wertverhältniszahlen dienen hinsichtlich der Hofraumverhandlungen zur Ausräumung von Missständen, d.h. zur Eigentumsregelung von Splitterflächen, z.B. durch Überbau. Für ganze Flurstücke bzw. größere Teilflächen können Preise bzw. Wertausgleiche zwischen den Beteiligten frei verhandelt werden.

Hofraumflächen in der Feldlage werden ebenfalls mit den Wertklassen GF1 bis GF10, bezogen auf die jeweilige Tiefe bzw. die jeweilige Lage nahe einer Ortslage, bewertet.

Um geringfügige Grenzregulierungen zu treffen, sind die Wertverhältniszahlen Richtwerte für den Ausgleich.

In den einzelnen Ortslagen werden die **Straßen- und Verkehrsflächen** sowie die anderen Gemeindebedarfsflächen den gemeinschaftlichen Anlagen nach §39 FlurbG¹ zugeordnet und ebenfalls mit den Wertklassen GF bewertet.

4. Umrechnungsfaktor

Geldbeträge für Mehr- oder Minderausweisungen in Euro (€) pro m² ergeben sich durch Division der Wertverhältniszahl durch 100 multipliziert mit dem Kapitalisierungsfaktor 1.

5. Übersicht

In der folgenden Tabelle sind alle Acker- und Grünlandklassen dargestellt. Die weiteren Wertklassen sind in der darauffolgenden Tabelle zusammengestellt.

Ackerland

Ackerzahl	Wertklasse	WZ/ar 2016
< 16	A1	86
16 – 20	A2	92
21 – 25	A3	103
26 – 30	A4	115
31 – 35	A5	125
36 – 40	A6	133
41 – 45	A7	144
46 – 50	A8	152
> 50	A9	154

¹ Flurbereinigungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), mit späteren Änderungen

Grünland

Grünlandzahl	Wertklasse	WZ/ar 2016
< 16	GR1	43
16 – 20	GR2	47
21 – 25	GR3	51
26 – 30	GR4	56
31 – 35	GR5	62
36 – 40	GR6	67
41 – 45	GR7	71
46 – 50	GR8	75
> 50	GR9	77

Wertklasse	Wertverhältniszahl (Wertzahl je 100m ²)
GF1 Gebäudefläche Ortslage Bandekow	500
GF2 Hinterland Bandekow	200
GF3 Gebäudefläche Ortslage Gößlow	600
GF4 Hinterland Gößlow	240
GF5 Gebäudefläche Ortslage Quassel	700
GF6 Hinterland Quassel	280
GF7 Gebäudefläche Ortslage Neuenrode	600
GF8 Hinterland Neuenrode	240
GF9 Gebäudefläche Ortslage Lübtheen	2700
GF10 Hinterland Lübtheen	1080
VS1 Verkehrsfläche in der Feldlage	1
WA1 Wasser	1
U1 Unland bzw. kleinere Gräben auf Privatland	5
GH1 Holzung, moorige Flächen	36
HO1 Waldflächen	60

6. Bagatellgrenze

Bezüglich der Mehr- oder Minderabfindungen im Flurneuordnungsverfahren werden Beträge bis einschließlich 35 € nicht ausgeglichen.

Der Wertermittlungsrahmen in der obigen Form ist am 11. März 2020 durch den Vorstand beschlossen worden.