

Flurneuordnungsverfahren: Schwartow

Wertermittlungsrahmen

Stand: 17. Dezember 2018

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. Die einzelnen Wertklassen orientieren sich weitestgehend am Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Landkreises Ludwigslust-Parchim 2016 (mit Anpassungen hinsichtlich der Preisentwicklung auf Grundlage des Grundstücksmarktberichtes 2018) 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 $\frac{3}{4}$ der Grünlandzahl als Ackerzahl*
2. *Ackerland geschätzt, jetzt als Grünland genutzt bzw. zu Dauergrünland geworden ergibt die Grünlandzahl entsprechend der Ackerzahl*

Nicht in der Bodenschätzung erfasste landwirtschaftliche Flächen werden wie der Durchschnitt der angrenzenden Acker- bzw. Grünlandklassen bewertet.

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.

Anhand des aktuellen Grundstücksmarktberichts 2018 ergab sich in Bezug auf die Kauffälle bei Ackerböden und Waldflächen (Bodenwert inklusive Aufwuchs) eine Steigerung des Kaufpreises um 17%, beim Grünland um 13,6%. Entsprechend wurden die Wertzahlen der einzelnen Klassen angepasst und auf ganze Wertzahlen je Ar gerundet.

In der Wertklasse W 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** (HO) 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 werden wie der Durchschnitt der 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 der Durchschnitt der 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 der Durchschnitt der angrenzenden Acker- oder Grünlandklassen bewertet. Ausnahme sind zur Erschließung notwendige Wegeflurstücke im Eigentum der Stadt, 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.

Mastenstandorte (große Gittermasten von Hochspannungsleitungen) werden im Abstand von drei Metern um den Mast als Unland bewertet.

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 2018 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 zum Ende der rückwärtigen Bebauung) werden somit für die Ortslagen Metlitz und Metlitzhof mit 19,00 €/m² bewertet und mit GF2 bezeichnet. Für die Ortslage Schwartow wird die Wertklasse GF4 gebildet und mit 26,00 €/m² bewertet. Flächen im rückwärtigen Bereich (rückwärtige Flächen der Abrundungssatzung bzw. hinter der rückwärtigen Bebauung liegend) sowie die durch die Hofräume mit genutzten, angrenzenden Acker- und Grünlandflächen bzw. Wald

werden in Metlitz und Metlitzhof mit 7,60 €/m² und für Schwartow mit 10,40 €/m² bewertet und als Wertklasse Hinterland (Metlitz und Metlitzhof: GF1, Schwartow: GF3) bezeichnet.

Hofraumflächen in der Feldlage werden ebenfalls mit den Wertklassen GF1 bis GF4 wie oben beschrieben, bewertet. Entscheidend ist die jeweilige Lage bzw. Zugehörigkeit zu einer Ortslage. Die Hofraum- bzw. bebauten Flächen nahe Boizenburg im südlichen Teil des Verfahrensgebietes werden in Bezug auf die Wertermittlung der Ortslage Schwartow zugeordnet.

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 GF1 bis GF4 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
< 26	A1	135
26 – 30	A2	150
31 – 35	A3	164
36 – 40	A4	173
41 – 45	A5	188
46 – 50	A6	198
> 50	A7	201

Grünland

Grünlandzahl	Wertklasse	WZ/ar
< 26	GR1	61
26 – 30	GR2	67
31 – 35	GR3	75
36 – 40	GR4	81
41 – 45	GR5	85
46 – 50	GR6	90
> 50	GR7	92

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

Wertklasse	Wertverhältniszahl (Wertzahl je 100m²)
GF2 Ortslagen Metlitz, Metlitzhof	1900
GF1 Hinterland Metlitz, Metlitzhof	760
GF4 Ortslage Schwartow	2600
GF3 Hinterland Schwartow	1040
VS Verkehrsfläche in der Feldlage	1
WA Wasser	1
U Unland bzw. kleinere Gräben auf Privatland	5
HO Holzung, moorige Flächen	42
W Waldflächen	70

6. Bagatellgrenze

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

Der Wertermittlungsrahmen in der obigen Form ist am 17. Dezember 2018 durch den Vorstand beschlossen worden.