Ergebnisse der Wertermittlung

Teil 1 Wertermittlungsrahmen (Stand: 12.10.2026)
Teil 2 Wertermittlungskarte

Flurneuordnungsbehörde (geeignete Stelle nach LwAnpG)
ULRIKE SCHIRM – VB APOLONY – BÜLOWER STR. 24 – 19217 REHNA

Inhalt

1. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG 2
1.1. ZWECK DER WERTERMITTLUNG 2
1.2. METHODIK DER WERTERMITTLUNG 2
1.2.1. LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE (UNBEBAUTE) GRUNDSTÜCKE 2
1.2.2. NICHT LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE GRUNDSTÜCKE 4
1.3. KAPITALISIERUNGSFAKTOR 5
1.4. STICHTAGSREGELUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG 5
1.4.1. STICHTAG DER WERTERMITTLUNG 5
1.4.2. STICHTAG DER WERTGLEICHHEIT 5
2. WERTERMITTLUNG 6
2.1. BEWERTUNG IN DER FELDLAGE 6
2.1.1. LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE (UNBEBAUTE) FLÄCHEN 6
2.1.1.1. Ackerland = A 6
2.1.2. NICHT LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZE FLÄCHEN 11
2.1.3. WERTKORREKTUREN 14
3. WERTERMITTLUNGSRAHMEN IN TABELLARISCHER ÜBERSICHT 14

1. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

1.1. ZWECK DER WERTERMITTLUNG

Im Flurneuordnungsverfahren „Gorlosen I – Feldlage“ ist jeder Teilnehmer gemäß § 58 (1) Satz 1 Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) i. V. m. § 44 (1) Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) für seine eingebrachten Grundstücke (Einlageflurstücke) mit Land von gleichem Wert (Zuteilungsflurstücke) abzufinden. Dazu ist es erforderlich, den Wert der alten Grundstücke nach § 58 (1) LwAnpG i. V. m. §§ 27 bis 32 FlurbG zu ermitteln.

Neben der Gewährleistung einer wertgleichen Abfindung in Land dient die Wertermittlung zum einen der Bemessung

- der Teilnehmerbeiträge nach § 19 FlurbG,
- der Geldausgleiche von Mehr- oder Minderausweisungen nach § 44 (3) FlurbG,
- der etwa erforderlichen Aufbonitierung nach § 46 FlurbG,
- der Landabzüge nach § 47 FlurbG

und zum anderen als Anhaltspunkt bzw. zur Beurteilung

- für die Angemessenheit von Geldabfindungen nach § 58 (2) LwAnpG i. V. m. § 52 FlurbG,
- für Ausgleiche wie nach § 51 FlurbG sowie
- der Wahrung Rechte Dritter (§§ 49, 68-78 FlurbG).

Grundsätzlich ist der Wert aller Grundstücke im Verfahrensgebiet zu ermitteln. Dabei ist der Wert jedes einzelnen Grundstücks im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Verfahrensgebiets zu bestimmen (relativer Tauschwert). Dieses bedeutet, dass für das gesamte Verfahrensgebiet ein einheitlicher Wertermittlungsrahmen aufzustellen ist, der die wertmäßige Vergleichbarkeit aller Nutzungsarten untereinander gewährleistet und die Kapitalisierung ihrer Werte mit einem Faktor ermöglicht.

1.2. METHODIK DER WERTERMITTLUNG

1.2.1. LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE (UNBEBAUTE) GRUNDSTÜCKE

Für die landwirtschaftlich genutzten, unbebauten Grundstücke ist das Wertverhältnis in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsmäßiger Bewirtschaftung jedem Besitzer nachhaltig gewähren können, ohne Rücksicht auf ihre Entfernung vom Wirtschaftshof oder von der Ortslage. Dazu werden grundsätzlich die Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz vom 12. Dezember 2007 (Acker- bzw. Grünlandzahl) zugrunde gelegt, diese werden geführt bei der unteren Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin. Stehen in Einzelfällen keine Schätzungsergebnisse für landwirtschaftlich genutzte Flächen zur Verfügung, sind im Benehmen mit dem Vorstand der Teilnehmergemeinschaft für diese Flächen in geeigneter Weise Acker- bzw. Grünlandzahlen zu ermitteln.

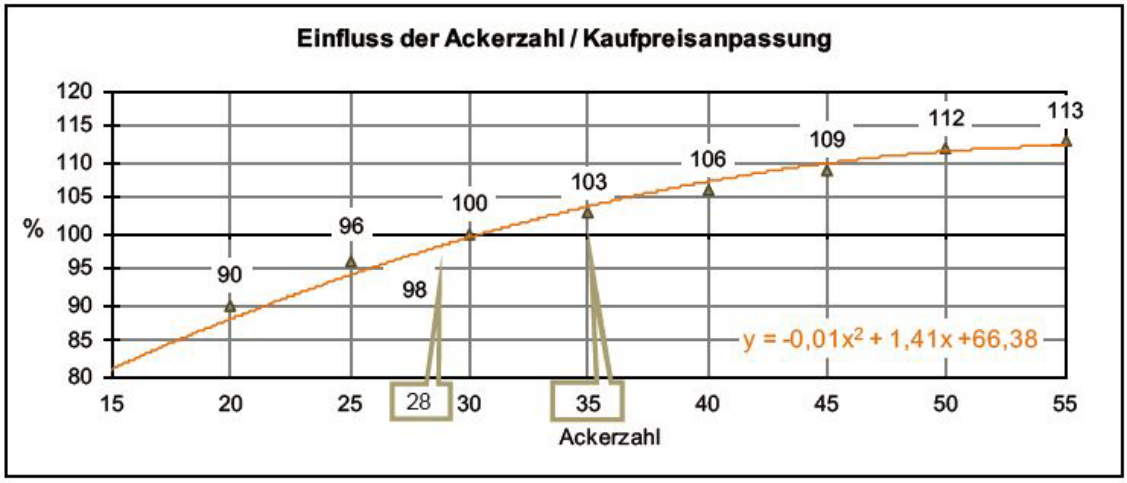
Unterschieden wird grundsätzlich in die Kulturarten:

1) Ackerland (nach Ackerschätzungsrahmen eingestuftes Land mit aktueller Ackernutzung)
2) Acker-Grünland (nach Ackerschätzungsrahmen eingestuftes Land, welches gekennzeichnet ist durch einen Wechsel von Ackerland und Grünland mit überwiegender Ackernutzung. Nach Ackerschätzungsrahmen eingestuftes Land mit aktueller Grünlandnutzung wird dieser Kulturart gleichgestellt)
3) Grünland (nach Grünlandschätzungsrahmen eingestuftes Land mit aktueller Grünlandnutzung)

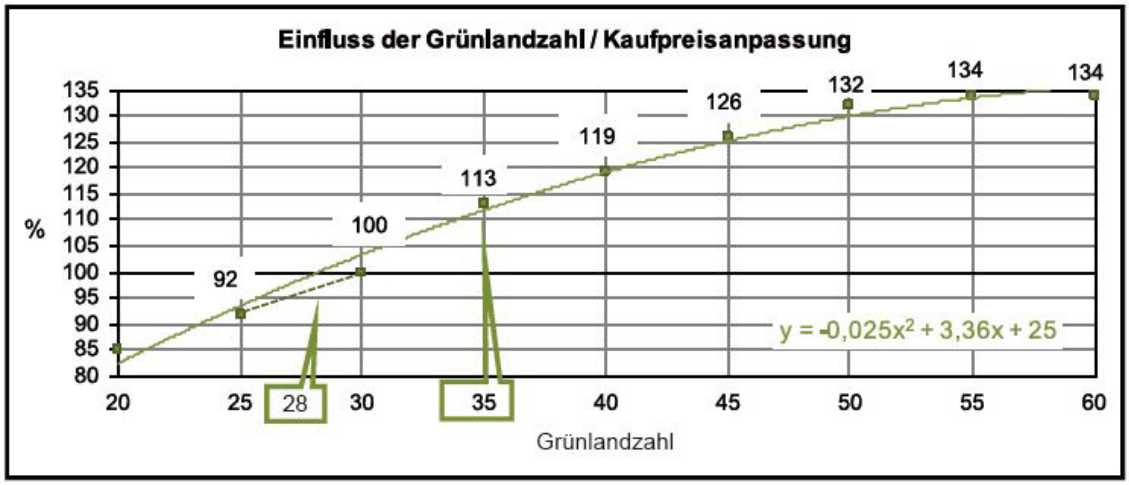
4) Grünland- Acker (nach Grünlandschätzungsrahmen eingestuftes Land, welches gekennzeichnet ist durch einen Wechsel von Grünland und Ackerland mit überwiegender Grünlandnutzung. Nach Grünlandschätzungsrahmen eingestuftes Land mit aktueller Ackernutzung wird dieser Kulturart gleichgestellt)

Da sich die Ackerzahlen nur aus der Bodenqualität ergeben, die Grünlandzahlen zusätzlich vom Klima und den Wasserverhältnissen beeinflusst werden, ist eine direkte Vergleichbarkeit der Acker- und Grünlandzahlen aufgrund dieser historisch bedingten unterschiedlichen Bewertungskriterien nicht gegeben.

Die Auswertung der auf dem Markt erzielten Preise, gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 (GMB) des Landkreises Ludwigslust-Parchim (Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ludwigslust-Parchim), ergeben, dass der Einfluss der Bodenqualität Haupteinflussfaktor auf den Kaufpreis ist und dieser nicht linear steigt oder abfällt. Vielmehr ist folgende Funktionskurve für Ackerland erkennbar und die Funktion dargestellt:



Ähnliches Verhalten zeigt die Kaufpreisanpassung für Grünland:



Die (endgültigen) Bewertungen werden beschrieben durch eine Wertklassenbezeichnung, entsprechend der betroffenen Nutzungs- bzw. Kulturart, und einer nachgeordneten Wertverhältniszahl (WVZ). Diese Wertverhältniszahl ist unabhängig von einer konkreten Flächengröße.

Ein Flurstück kann mehrere (Wert)Klassenflächen enthalten. Der Wert einer Klassenfläche wird in Werteinheiten (WE) angegeben und berechnet sich durch Multiplikation seiner Flächengröße in [Ar] mit der entsprechenden Wertverhältniszahl.

Die zugrundeliegenden Bodenrichtwerte sind ebenfalls dem GMB entnommen.

Der Bodenrichtwert (BRW) für Acker wird dort auf Seite 78 wie folgt angegeben:

Bodenrichtwert
per 01.01.2025 für Acker
1,90 €/m²
A-23-1,0

Der Bodenrichtwert beträgt 1,90 €/m² bei einer Ackerzahl von 23.

Der Bodenrichtwert (BRW) für Grünland wird im GMB auf Seite 79 wie folgt angegeben:

Bodenrichtwert
per 01.01.2025 für Grünland
1,10 €/m²
Gr-39-1,0

Der Bodenrichtwert beträgt 1,10 €/m² bei einer Grünlandzahl von 39.

1.2.2. NICHT LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE GRUNDSTÜCKE

Für nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen, insbesondere Bauflächen und Bauland / Bauerwartungsland (hier auch landwirtschaftliche Flächen), aber auch forstwirtschaftliche Flächen, Verkehrs- und Gewässerflächen, Gehölzflächen, Unland u. a. liegen i. d. R. keine Schätzungszahlen vor. Die Wertermittlung erfolgt deshalb auf Grundlage der Verkehrswerte dieser Nutzungen.

Soweit im Rahmen der Wertermittlung auf absolute Grundstückswerte oder Bodenrichtwerte Bezug genommen wird, sind diese dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Landkreises Ludwigslust-Parchim entnommen (Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ludwigslust-Parchim).

Die Bewertungen werden beschrieben durch eine Wertklassenbezeichnung entsprechend der betroffenen Nutzungsart und einer nachgeordneten Wertverhältniszahl (WVZ). Die Wertverhältniszahl errechnet sich aus dem Verkehrswert der Nutzung und dem Kapitalisierungsfaktor (s. Kap. 1.3).
Die Wertverhältniszahl ist unabhängig von einer konkreten Flächengröße.

Ein Flurstück kann mehrere (Wert)Klassenflächen enthalten. Der Wert einer Klassenfläche wird in Werteinheiten (WE) angegeben und berechnet sich als Multiplikation seiner Flächengröße in [Ar] mit der entsprechenden Wertverhältniszahl.

1.3. KAPITALISIERUNGSFAKTOR

Der Kapitalisierungsfaktor dient im Falle der Berechnung von Geldausgleichen nach §§ 44 und 51 FlurbG und von Geldabfindungen nach § 52 FlurbG zur Umrechnung der ermittelten Werteinheiten in den Geldwert.
Dort, wo bei der Wertermittlung Verkehrswerte als Ausgangswerte vorliegen, wandelt er diese in Wertverhältniszahlen um. Somit liegen Vergleichswertzahlen (Wertverhältniszahlen) für alle Nutzungen im Verfahrensgebiet vor.

Im Regelfall wird der Kapitalisierungsfaktor (KF) anhand des im Grundstücksmarktberichtes (GMB) 2025 nachgewiesenen Bodenrichtwertes für Ackerland ermittelt (siehe 1.2.1).

Berechnungsformel 1:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor } [€/\text{WE}] = \frac{\text{Durchschnittlicher Bodenrichtwert für Acker } \left[\frac{€}{\text{m}^2}\right]}{\text{durchschnittliche Ackerzahl}} * 100 [\frac{m^2}{WE}]$$

Der Kapitalisierungsfaktor wird im Flurneuordnungsplan festgesetzt.
Zur Ableitung von Wertverhältniszahlen aus den Verkehrswerten im Abschnitt 1.2.2 und 2.1.2 sowie im Kapitel 2.2 wird ein vorläufiger Kapitalisierungsfaktor unter Verwendung des aktuellen durchschnittlichen Bodenrichtwertes (BRW) für Acker (1,90 €/m² bei durchschnittlicher Ackerzahl 23) **im Verfahrensgebiet** berechnet und mit **8,26** €/WVZ (Wertverhältniszahl) festgesetzt.

Berechnungsformel 2:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor}_{(\text{vorl.})} [€/\text{WVZ}] = \frac{\text{BRW für Acker (AZ 23)} \left[\frac{€}{\text{m}^2}\right]}{\text{Ackerzahl 23}} * 100 = \mathbf{8{,}26\ €/WVZ}$$

1.4. STICHTAGSREGELUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG

1.4.1. STICHTAG DER WERTERMITTLUNG

Maßgebend für den Zeitpunkt der Wertermittlung ist die Bekanntmachung der Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung.

1.4.2. STICHTAG DER WERTGLEICHHEIT

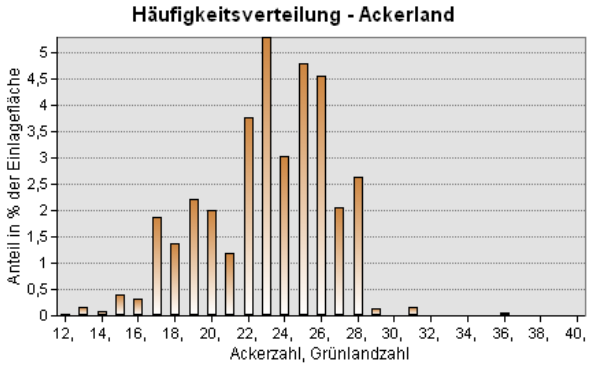
Maßgebend für die Wertgleichheit ist der Zeitpunkt, zu dem der Verfahrensteilnehmer tatsächlich oder rechtlich über seine neuen Grundstücke verfügen kann (Tag der Wirksamkeit der vorläufigen Besitzeinweisung oder der Tag, an dem der Teilnehmer Eigentümer seiner neuen Grundstücke wird [Tag des Eintritts des neuen Rechtszustandes aus der Ausführungsanordnung]).

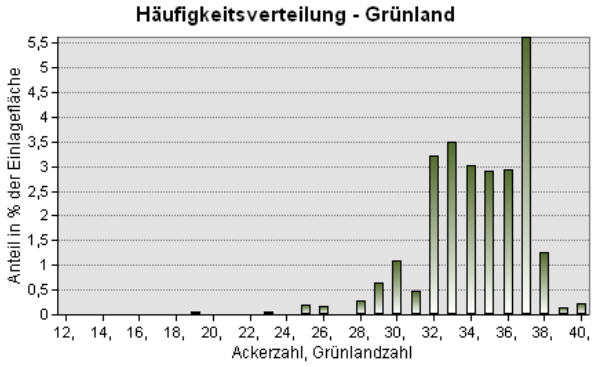
2. WERTERMITTLUNG

2.1. BEWERTUNG IN DER FELDLAGE

2.1.1. LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE (UNBEBAUTE) FLÄCHEN

Bewertungsgrundlage für die landwirtschaftlich genutzten (unbebauten) Flächen sind die durch die Bodenschätzung ermittelten Acker- und Grünlandzahlen, die in den Schätzungskarten des Liegenschaftskatasters dargestellt sind. Nachschätzung seitens der Finanzverwaltung, welche nicht Bestandteil der aktuellen Bodenschätzung sind, sind weder vorhanden, noch geplant (Tel. vom 30.01.2026, Finanzamt Hagenow, Herr Ahlgrimm).
Hierbei ergibt sich im Verfahrensgebiet nachfolgende Verteilung:





2.1.1.1. Ackerland = A

1) Ackerland = A

In der Feldlage wird bei ackerbaulich genutzten, unbebauten Flächen die zu ermittelnde Wertverhältniszahl durch Berücksichtigung der vom Grundstücksmarkt abgebildeten nichtlinearen Wertverhältnisse über die theoretisch zu erzielenden Durchschnittspreise von der Ackerzahl (AZ) der Bodenschätzung abgeleitet (siehe Abschnitt 1.2.1)

Im Folgenden sind die Berechnungen zur Bewertung des Ackerlandes mittels Wertverhältniszahlen (WVZ), unter Verwendung des vorläufigen Kapitalisierungsfaktors (siehe Abschnitt 1.3), wie vorstehend beschrieben dargestellt.

Ackerzahlen im Verfahrens-gebiet	Anpassung in % (siehe 1.2.1)	Kaufpreis in €/qm auf Basis BRW (siehe 1.2.1)	Kaufpreis in € per ar (100 qm) = WZ/ar	Umrechnung Kaufpreis in WVZ (€ per ar / KF)	WVZ (gerundet, ganzzahlig)
12	82	1,66	166	20,07	20
13	83	1,68	168	20,31	20
14	84	1,70	170	20,56	21
15	85	1,72	172	20,80	21
16	86	1,74	174	21,04	21
17	87	1,76	176	21,29	21
18	89	1,80	180	21,78	22
19	90	1,82	182	22,02	22
20	91	1,84	184	22,27	22
21	92	1,86	186	22,51	23
22	93	1,88	188	22,76	23
23	94	**1,90**	**190**	**23,00**	**23**
24	94	1,90	190	23,00	23
25	95	1,92	192	23,25	23
26	96	1,94	194	23,49	23
27	97	1,96	196	23,74	24
28	98	1,98	198	23,98	24
29	99	2,00	200	24,23	24
30	100	2,02	202	24,47	24
31	100	2,02	202	24,47	24
32	101	2,04	204	24,72	25
33	102	2,06	206	24,96	25
34	103	2,08	208	25,20	25
35	103	2,08	208	25,20	25
36	104	2,10	210	25,45	25

Erläuterung:

Anpassung in % siehe 1.2.1. Diagramm „Einfluss der Ackerzahl/Kaufpreisanpassung“

= -0,01 x (AZ)² + 1,41 x (AZ) + 66,38

Kaufpreis auf Basis BRW siehe 1.2.1 „Bodenrichtwert für Acker“ = Kaufpreis in €/m²

= (PreisØBRW x Anpassung für AZ) / (Anpassung für ØAZ)

Beispiel für AZ15 = (1,90€ x 85) / 93,52 = 1,72€/m²

€ per ar

= Kaufpreis in €/m² x 100 = Preis / ar

Umrechnung Kaufpreis in WVZ siehe 1.3. Kapitalisierungsfaktor (KF)

= Kaufpreis per ar / KF

WVZ gerundet (ganzzahlig)

= WVZ ganzzahlig gerundet

Zusammenfassung der Wertklassen Acker in Gruppen gleicher WVZ

Ackerzahl	WVZ
12 - 13	20
14 - 17	21
18 - 20	22
21 - 26	23
27 - 31	24
32 - 36	25

2) Grünland = Gr

In der Feldlage werden für als Grünland genutzte und in der Bodenschätzung bereits als Grünland klassifizierte, unbebaute Flächen die zu ermittelnde Wertverhältniszahl durch Berücksichtigung der vom Grundstücksmarkt abgebildeten nichtlinearen Wertverhältnisse über die theoretisch zu erzielenden Durchschnittspreise von der Grünlandzahl (GZ) der Bodenschätzung abgeleitet (siehe Abschnitt 1.2.1)

Im Folgenden sind die Berechnungen zur Bewertung des Grünlandes mittels Wertverhältniszahlen (WVZ), unter Verwendung des vorläufigen Kapitalisierungsfaktors (siehe Abschnitt 1.3), wie vorstehend beschrieben nachgewiesen.

Grünlandzahlen im Verfahrens-gebiet	Anpassung in % (siehe 1.2.1)	Kaufpreis in €/qm auf Basis BRW (siehe 1.2.1)	Kaufpreis in € per ar (100 qm) = WZ/ar	Umrechnung Kaufpreis in WVZ (€ per ar / KF)	WVZ (gerundet, ganzzahlig)
19	80	0,75	75	9,03	9
20	82	0,76	76	9,25	9
21	85	0,79	79	9,59	10
22	87	0,81	81	9,82	10
23	89	0,83	83	10,04	10
24	91	0,85	85	10,27	10
25	93	0,87	87	10,50	10
26	95	0,89	89	10,72	11
27	97	0,90	90	10,95	11
28	99	0,92	92	11,17	11
29	101	0,94	94	11,40	11
30	103	0,96	96	11,62	12
31	105	0,98	98	11,85	12
32	107	1,00	100	12,08	12
33	109	1,02	102	12,30	12
34	110	**1,03**	**103**	**12,41**	**12**
35	112	1,04	104	12,64	13
36	114	1,06	106	12,87	13
37	115	1,07	107	12,98	13
38	117	1,09	109	13,20	13
39	118	1,10	110	13,32	13
40	119	1,11	111	13,43	13

Erläuterung:

Anpassung in % siehe 1.2.1. Diagramm „Einfluss der Grünlandzahl/Kaufpreisanpassung“

= -0,025 x (GZ)² + 3,36 x (GZ) + 25

Kaufpreis auf Basis BRW siehe 1.2.1 „Bodenrichtwert für Grünland“ = Kaufpreis in €/m²

= (PreisØBRW x Anpassung für GZ) / (Anpassung für ØGZ)

Beispiel für GZ20 = (1,10€ x 82) / 118,015 = 0,76€/m²

€ per ar

= Kaufpreis in €/m² x 100 = Preis / ar

Umrechnung Kaufpreis in WVZ siehe 1.3. Kapitalisierungsfaktor (KF)

= Kaufpreis per ar / KF

WVZ gerundet (ganzzahlig)

= WVZ ganzzahlig gerundet

Zusammenfassung der Wertklassen Grünland in Gruppen gleicher WVZ

Grünlandzahl	WVZ
19 - 20	9
21 - 25	10
26 - 29	11
30 - 34	12
35 - 40	13

3) Grünland - Acker = GrA

Flächen, die in den Schätzungskarten als Grünland bewertet sind, sich aber in langfristiger Ackernutzung befinden, werden in Abstimmung mit dem Vorstand der Teilnehmergemeinschaft auf der Grundlage der nachfolgend beschriebenen Vorgehensweise modifiziert. Die Grünlandzahl wird mit ¾ multipliziert und ergibt die Ackerzahl.
Im Verfahrensgebiet bringen in den meisten betroffenen Bereichen aufgrund der häufig trockenen Ackerböden die umgewandelten, ehemaligen Grünlandflächen höhere Erträge hervor als die umliegenden Ackerflächen, da sie die Feuchtigkeit besser speichern können. Daher wird für das gesamte Verfahrensgebiet die Grünlandzahl mit 0,75 multipliziert und ergibt die Ackerzahl.

.

Im Verfahren sind hiervon (laut Transformationstabelle in LEFIS) lediglich Flächen mit den nachfolgenden Grünlandzahlen betroffen.

GZ (Bodenschätzung)	GZ (modifiziert) mit Faktor 0,75	WVZ (lt. Tabelle zu 2.1.1.1.)	Bezeichnung
23	17	17	GrA21
25	19	19	GrA22
26	20	20	GrA22
30	23	23	GrA 23
32	24	23	GrA 23
33	25	23	GrA 23
34	26	23	GrA 23
35	26	23	GrA 23
36	27	24	GrA 24
37	28	24	GrA 24
38	29	24	GrA 24
39	29	24	GrA 24
40	30	24	GrA 24

Zusammenfassung der Wertklassen Grünland-Acker in zwei Gruppen gleicher WVZ:

GZ (Bodenschätzung)	GZ (modifiziert) mit Faktor 0,75	WVZ (lt. Tabelle zu 2.1.1.1.)	Bezeichnung
23	17	21	GrA21
25-26	19-20	22	GrA22
30-35	23-26	23	GrA 23
36-40	27-29	24	GrA 24

4) Acker – Grünland = AGr

Flächen, die in den Schätzungskarten als Acker bewertet sind, sich jedoch zum Zeitpunkt der Feststellung der Wertermittlungsergebnisse in langfristiger Grünlandnutzung befinden, werden in Abstimmung mit dem Vorstand der Teilnehmergemeinschaft als Grünland (ehemalige Ackerbewertung –AGr) bewertet. Hierbei wird die Grünlandzahl aus der Ackerzahl mit dem Faktor 1 abgeleitet.

z.B. AZ 32 x 1 = GZ 32 → WVZ = 12 (aus Tabelle zu 2.1.1 Pkt.2.) = AGr **12**

Somit ergeben sich aus den aktuell vorliegenden Daten:

AZ (alt)	GZ (mod.) mit Faktor 1	WVZ (lt. Tabelle zu 2.1.1.2.)	Bezeich-nung
19	19	9	AGr 9
20	20	9	AGr 9
21	21	10	AGr 10
22	22	10	AGr 10
23	23	10	AGr 10
24	24	10	AGr 10
25	25	11	AGr 11
26	26	11	AGr 11
27	27	11	AGr 11
28	28	11	AGr 11

Zusammenfassung der Wertklassen Acker-Grünland in drei Gruppen gleicher WVZ:

AZ (Bodenschätzung)	AZ (modifiziert) mit Faktor 1,0	WVZ (lt. Tabelle zu 2.1.1.1.)	Bezeichnung
18-20	19-20	9	AGr 9
21-24	21-24	10	AGr10
25-28	25-28	11	AGr11

5) Ergänzende Festlegungen

keine

2.1.2. NICHT LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZE FLÄCHEN

1) Waldflächen = W

Die Feld-Wald-Grenze bestimmt sich nach der bei der Aufnahme der Topographie vorgefundenen Nutzungsartengrenze. Der örtlich aufwachsende Bestand wird bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Aufgrund des Bodenrichtwertes von Forstflächen von 0,34 €/m² (GMB S. 82) und unter Anwendung des Kapitalisierungsfaktors werden Waldflächen mit W (WVZ 4) eingeschätzt.

2) Gehölz = GH

Kleinere Flächen mit Baumbewuchs bzw. zusammenhängende Bereiche mit Hecken, Bäumen und Feldgehölz ohne Waldcharakter werden als Holzung bewertet.

Da hierfür kein eigener Bodenrichtwert vorliegt, wird dieser vom Bodenrichtwert für Waldflächen abgeleitet und hierauf ein Abschlag von 50 % vorgenommen, das entspricht 0,17 €/m².. Gehölz wird somit mit GH (WVZ 2) eingeschätzt.

Es gibt im Verfahrensgebiet Bereiche mit Gehölzanpflanzungen, die im Rahmen der Melioration zu DDR-Zeiten bzw. im Zusammenhang mit der Renaturierung der Elde Anpflanzungen ohne das Einverständnis der Eigentümer vorgenommen wurden. In diesen Fällen sollen diese Gehölzflächen im Altbestand wie die angrenzenden Flächen bewertet werden. Im neuen Bestand werden diese Flächen mit 0,17 €/m² als Gehölz bewertet, das entspricht der Wertklasse GH (WVZ 2).

3) Wasserflächen = WA

Wasserflächen, die keine gemeinschaftlichen oder öffentlichen Anlagen darstellen, wie Wasserlöcher, Tümpel, Weiher oder Seen, kleine Gräben, werden wie Unland mit 0,70 €/m² und unter Anwendung des Kapitalisierungsfaktors mit WA (WVZ 8) eingeschätzt.

4) Unland = U

Nicht wirtschaftlich nutzbare Flächen werden in der Wertklasse Unland zusammengefasst. Die Wertgrenzen bestimmen sich nach der bei der Aufnahme der Topographie vorgefundenen Nutzungsartengrenze.

Aufgrund der Wertaussagen im Grundstücksmarktbericht für Unland von 0,70 €/m² (GMB S. 53) und unter Anwendung des Kapitalisierungsfaktors werden diese Flächen mit U (WVZ 8) eingeschätzt.

5) Bebaute Flächen

Die Abgrenzung erfolgt entsprechend ihrem topographischen Aufmaß (abgrenzende Zäune, Hecken u. ä.). Der Wert richtet sich nach dem Verkehrswert.

Im Verfahrensgebiet finden sich im GMB folgende Bodenrichtwerte für die einzelnen Ortslagenbereiche:

Altona:	10 €/m²
Stuck:	10 €/m²
Eldena:	18 €/m²

Im Verfahrensgebiet gibt es bereits Hofraumverhandlungen mit davon abweichenden Preisvereinbarungen zwischen den betroffenen Beteiligten. Diese behalten, unabhängig von den Festsetzungen des Wertermittlungsrahmens, ihre Gültigkeit.

Im Rahmen der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse werden nahezu ausschließlich Zu- oder Abgänge aufgrund der Anpassung der Eigentumsgrenzen an den örtlichen Besitzstand vorgenommen. Die diesen Zu- und Abgängen entsprechenden Flächen werden allgemein als „Arrondierungsflächen“ bezeichnet. Arrondierungsflächen sind selbständig nicht bebaubare Teilflächen, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzung erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.

Für alle Ortslagenbereiche sowie für bebaute Flächen im Außenbereich bzw. gemischte Bauflächen und landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich wird der Durchschnitt der oben genannten Bodenrichtwerte mit einem Abschlag von 50% versehen. Daraus ergibt sich ein Wert von 6 €/m². Hierfür wird die Wertklasse GF (WVZ 73) eingeführt.

5.c) Sonderflächen

keine

5.d) Gemeinschaftliche Anlagen = GEA

Anlagen, die überwiegend dem (wirtschaftlichen) Interesse (der Gemeinschaft) der Teilnehmer dienen, z. B. Gemeindestraßen und sonstige öffentliche örtliche Straßen sowie alle weiteren, der örtlichen Erschließung dienenden Flächen sind gemeinschaftliche Anlagen gemäß § 39 FlurbG. Gewässer sind zu unterscheiden, ob sie überwiegend der Entwässerung des Verfahrensgebietes und somit der Teilnehmergemeinschaft dienen. In der Regel gilt dies für die „Verbandsgräben“ in Unterhaltung der Wasser- und Bodenverbände. Gewässer mit übergeordneter Bedeutung (Gewässer I. Ordnung und ggf. größere Gewässer II. Ordnung) sind den öffentlichen Anlagen zuzurechnen (siehe Punkt **2.1.2.3**)).

Einlageflurstücke, die gemeinschaftlichen Anlagen zuzuordnen sind, werden, wenn diese in den heutigen Wirtschaftsflächen aufgegangen sind, grundsätzlich mit der in der Bodenschätzung festgesetzten Kulturart und ihrem Wert eingeschätzt. Sind die gemeinschaftlichen Anlagen heute tatsächlich noch in der Örtlichkeit vorhanden und die Flächen nicht in der Bodenschätzung bewertet, werden sie wie die niedrigste angrenzende Kulturart mit der Wertklassenbezeichnung GEA eingeschätzt. Ansonsten werden die Flächen ohne vorhandene Bodenschätzung wie die niedrigste angrenzende Kulturart bewertet.

Im Verfahren werden die nach Abschluss der Bodenreform geschaffenen Infrastruktureinrichtungen, wie Straßen, Wege, Vorfluter und Windschutzhecken, den gemeinschaftlichen Anlagen § 39 FlurbG gleichgesetzt, soweit sie nicht eindeutig einer öffentlichen Anlage zuzurechnen sind. Diese Flächen der neu geschaffenen gemeinschaftlichen Anlagen gehen grundsätzlich mit der Wertklassenbezeichnung GEA und dem aus der Bodenschätzung resultierenden Wert in die Einlagewertberechnung ein. Sofern die Flächen nicht in der Bodenschätzung bewertet sind, werden sie wie die niedrigste angrenzende Kulturart ebenfalls mit der Wertklassebezeichnung GEA eingeschätzt.

5.e) öffentliche Anlagen = OEA

Anlagen, die dem öffentlichen Verkehr oder einem anderen öffentlichen Interesse dienen, z. B. Kreis-, Landes- und Bundesstraßen sowie Bundesautobahnen, Bahnanlagen, künstliche Wasserstraßen, Anlagen für Luftverkehr und ähnliche, sind öffentliche Anlagen (siehe § 40 FlurbG).

Die Wertklasse wird mit OEA bezeichnet. Mit öffentlichen Anlagen überbaute Flächen werden mit der niedrigsten jeweils unmittelbar angrenzenden Wertverhältniszahl der Kulturarten Acker, Grünland, Acker-Grünland und Grünland-Acker der angrenzenden Wirtschaftsfläche bewertet, soweit die Flächen nicht selbst von der Bodenschätzung erfasst sind. Bei angrenzenden Hofgrundstücken richtet sich die Bewertung der überbauten Flächen bis zur in Längsrichtung ermittelten Mittellinie der öffentlichen Anlage nach der Bewertung dieser höherwertigen Fläche.

2.1.3. WERTKORREKTUREN

Keine

3. WERTERMITTLUNGSRAHMEN IN TABELLARISCHER ÜBERSICHT

Tabelle

Lfd. Nr.	Wertklassenbezeichnung, Nutzung	Schlüssel	Wertverhältniszahl/en	Bemerkungen
		FELDLAGE		
1	**A**ckerland	A	Ackerzahlen	Beispiel: Ackerland mit AZ von 20 ergibt eine WVZ 22 (siehe 2.1.1.1.)
2	**Gr**ünland	GR	modifizierte Grünlandzahlen	Beispiel: Grünland mit einer Grünlandzahl von 30 ergibt eine WVZ 12 (siehe 2.1.1.2.)
3	Acker (ehemalige Grünlandbewertung) /Grünland-Acker	GrA	modifizierte Grünlandzahl als Ackerzahl	
4	Grünland (ehemalige Ackerbewertung) / Acker-Grünland	AGr	Ackerzahl als Grünlandzahl	
5	**Ge**meinschaftliche **A**nlagen	GEA	variabel	(z. B. Verkehrsflächen in der Feldlage, Gewässer (Vorflut), Gehölze (wegebegleitend))
6	**Oe**ffentliche **A**nlagen	OEA	variabel	(z. B. Kreis-, Landes-, Bundesstraßen, Anlagen der Deutschen Bahn AG, Gewässer I. Ordnung, künstliche Wasserstraßen, Anlagen für den Luftverkehr)
7	(andere) **Wa**sserflächen	WA	8	

8	**W**ald	W	4	
9	**Geh**ölz	GH	2	
10	**U**nland	U	8	(z. B. Moor, stillgelegte Abbauflächen u. ä.)
11	**Gebäudeflächen im A**ußenbereich	GF	73	