

Wertermittlungsrahmen zur Berechnung der Einlagewerte für die Teilnehmer des FNV Born-Werre (Stand April 2025)

Nr.	Nutzung der Wertabschnittsfläche	Schlüssel	Wertzahl alt (Punkte)	Wertzahl neu (Punkte)	Zuschläge in %	Abzüge in %	Bemerkungen
1	Hofraum Born-Campingplatz Zone I	HF	674	674	--	--	s. Anlage 3
2	Hofraum Born-Campingplatz Zone II	HF	189	189	--	--	s. Anlage 3
3	Hofraum Born im Außenbereich Zone I	HF	9176	9176	--	--	s. Anlage 3
4	Hofraum Born im Außenbereich Zone II	HF	2569	2569	--	--	s. Anlage 3
5	Hofraum Born- Ortslage Zone I	HF	14045	14045	--	--	s. Anlage 3
6	Hofraum Born- Ortslage Zone II	HF	3933	3933	--	--	s. Anlage 3
7	Hofraum Ahrenshoop- Althagen Zone I	HF	37079	37079			s. Anlage 3
8	Hofraum Ahrenshoop - Althagen Zone II	HF	10449	10449			s. Anlage 3
9	Hofraum Ahrenshoop- Niehagen Zone I	HF	23970	23970			s. Anlage 3
10	Hofraum Ahrenshoop - Niehagen Zone II	HF	6704	6704			s. Anlage 3
11	Hofraum Ahrenshoop-Ortslage Zone I	HF	50562	50562			s. Anlage 3
12	Hofraum Ahrenshoop- Ortslage Zone II	HF	14157	14157			s. Anlage 3
13	Hofraum- Ahrenshoop im Außenbereich Zone I	HF	9176	9176			s. Anlage 3
14	Hofraum- Ahrenshoop im Außenbereich Zone II	HF	2569	2569			s. Anlage 3
15	landwirtschaftliche Gebäudeflächen	LGF	496	496	--	--	s. Anlage 3
16	entfallene Hofräume Zone I	EHF	Werte angrenzender Hofräume	aktuelle Nutzung	--	--	
17	entfallene Hofräume Zone II	EHF	Werte angrenzender Hofräume	aktuelle Nutzung	--	--	
18	entstandene Hofräume Zone I	HFE	aktuelle Nutzung	Werte angrenzender Hofräume	--	--	
19	entstandene Hofräume Zone II	HFE	aktuelle Nutzung	Werte angrenzender Hofräume	--	--	
20	Ackerland	A	AZ x 3	AZ x 3	--	--	
21	Ackerland als Grünland genutzt*	AG	AZ	AZ	--	--	
22	Grünland als Ackerland genutzt	GA	GZ x 3	GZ x 3	--	--	
23	Grünland*	GR	GZ	GZ	--	--	
24	Straßen, Wege	VS	angrenzende Nutzung	angrenzende Nutzung	--	--	
25	Hecken, Gehölz	H	19	19	--	--	
26	Wasserflächen	WA	7	7	--	--	
27	Wald, Holzung	HO	37	37	--	--	
28	Unland, Deiche, Heide	U	7	7	--	--	
29	Sonderflächen	SF	1	1	--	--	
30	Gewässerschutzstreifen**	GS	-10 %	-10 %	--	--	

\* Als Grundlage für die Ermittlung eines einheitlichen allgemeinen Kapitalisierungsfaktors wird das Wertverhältnis Grünland - Acker mit rund 30 % ermittelt

\*\* Für Gewässerschutzstreifen / -schonstreifen, 5 m an der Gewässeroberkante, wird von einem Abschlag von 10 % ausgegangen. Der Abschlag wird von der bereits abgewerteten Acker- sowie Grünlandzahl abgezogen.

Bodenrichtwerte für **Ackerland / Grünland** auf den Flächen des FNV Born-Werre (Stand: 01.01.2024)\*

Gemeinde	Ackerland		Grünland		Orientierungswert für Ödland, Unland, Wasserflächen
	BRW	AZ	BRW	GRZ	
	$\frac{\text{€}}{\text{m}^2}$		$\frac{\text{€}}{\text{m}^2}$		$\frac{\text{€}}{\text{m}^2}$
Born am Darß	2,65	45	0,72	27	0,20
Ahrenshoop	2,65	45	0,72	27	0,20

\* Werte angenommen auf Grundlage des ATLAS.VR vom 06.03.2025

Ermittlung **internes Verhältnis** der BRW zwischen Acker- und Grünland:

Ackerland	Grünland			
$\frac{2,65 \text{ €/m}^2 \text{ bei } 45 \text{ BP}}{100\%}$	=	$\frac{0,72 \text{ €/m}^2 \text{ bei } 27 \text{ BP}}{x}$	x = 27,17 %	ger.: = 30 %

Bodenrichtwerte für **Bauland / Gartenland** auf den Flächen des FNV Born-Werre (Stand: 01.01.2024)

Ortslage	BRW Bauland*	BRW Gartenland**
	[Zone I***]	[Zone II***]
	$\frac{\text{€}}{\text{m}^2}$	$\frac{\text{€}}{\text{m}^2}$
		28
landwirtschaftliche Gebäudeflächen	13,25	-
Born-Campingplatz	18,00	5,04
Born- Hofraum im Außenbereich	245,00	68,60
Born- Ortslage	375,00	105,00
Ahrenshoop -Althagen	990,00	277,20
Ahrenshoop - Niehagen	640,00	179,20
Ahrenshoop-Ortslage	1350,00	378,00
Ahrenshoop-Hofraum im Außenbereich	245,00	68,60

\* Werte angenommen auf Grundlage des ATLAS.VR vom 08.04.2025

\*\* lt. Grundstücksmarktbericht 2019 mithilfe der Auswertung von Arrondierungsflächen:  
Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland; Kategorie 1f (28 % des Bodenrichtwertes für Bauland)

\*\*\* Die Zone I entspricht BRW Bauland - die Zone II entspricht BRW Gartenland.  
Zur Zone I werden alle bebauten bzw. bebaubaren Flächen in den Ortslagen, aber auch außerhalb der Ortslagen, gerechnet.  
Alle übrigen, nicht bebaubaren Flächen in den Ortslagen, die mittels HRV abgemarkt werden, werden der Zone II zugerechnet.

Bodenrichtwerte für **Waldflächen** (Stand: 01.01.2024)\*

1	$\frac{\text{€}}{\text{m}^2}$
---	-------------------------------

\* Werte angenommen auf Grundlage des ATLAS.VR vom 08.04.2025

Ermittlung Werte für die Ortslagen Zone I und Zone II und bebaute Flächen, Kapitalisierungsfaktor und Wertverhältniszahlen (WVZ)

Anlage 2

Ortslagen	Zone I € m <sup>2</sup>	Zone II € m <sup>2</sup>	WVZ für Zone I (Hofraum)	WVZ für Zone II (unbebaubare Flächen in der OL)
landwirtschaftliche Gebäudeflächen	13,25	-	496	-
Born-Campingplatz	18,00	5,04	674	189
Born- Hofraum im Außenbereich	245,00	68,60	9176	2569
Born- Ortslage	375,00	105,00	14045	3933
Ahrenshoop -Althagen	990,00	279,00	37079	10449
Ahrenshoop - Niehagen	640,00	179,00	23970	6704
Ahrenshoop-Ortslage	1350,00	378,00	50562	14157
Ahrenshoop-Hofraum im Außenbereich	245,00	68,60	9176	2569

Kapitalisierungsfaktor 0,0267

Ermittlung des Kapitalisierungsfaktors:

\*Die Berechnung des Kapitalisierungsfaktors und der daraus resultierenden Wertverhältniszahlen ist anhand der aktuell beim Gutachterausschuss des Landkreises Vorpommern-Rügen vorliegenden Verkehrswerte für Bauland- und Ackerflächen bis zur Bestandskraft der Wertermittlung anzupassen!

Durchschnittlicher Bodenrichtwert

\* Werte angenommen auf Grundlage des ATLAS - VR vom 08.04.2025

Grünlandzahl: 27,00 BP  
BRW: 0,72 €/m²

Kapitalisierungsfaktor\* :  $\frac{\text{BRW}}{\text{GLZ}}$  entspricht 0,0267 €/m²/BP 2,67 €/ar/BP

Für Waldböden (einschließlich Bewuchs) liegt der Bodenwert im Landkreis Vorpommern-Rügen bei 1,00 €/m²

Wertverhältniszahl (WVZ)

entspricht  $\frac{1 \text{ €/m}^2}{0,0267 \text{ €/m}^2/\text{BP}}$  entspricht 37,45318352 entspricht 37 WVZ (gerundet)

Ermittlung der Wertverhältniszahlen für die Hofräume:

(Hofraum wird im Verhältnis zum Grünland bewertet)

Ortslage Zone I

$\frac{\text{BRW Grünland}}{\text{GLZ}}$  entspricht  $\frac{\text{BRW Bauland}}{\text{WVZ}}$  WVZ entspricht  $\frac{\text{BRW Bauland}}{\text{Kapfaktor}}$

Ortslage Zone II

$\frac{\text{BRW Grünland}}{\text{GLZ}}$  entspricht  $\frac{\text{BRW Gartenland}}{\text{WVZ}}$  WVZ entspricht  $\frac{\text{BRW Gartenland}}{\text{Kapfaktor}}$

Ortslage	BRW Bauland	BRW Gartenland	Kap.-faktor	WVZ Zone I	WVZ Zone II
landwirtschaftliche Gebäudeflächen*	13,25	-	0,0267	496	-
Born- Campingplatz	18,00	5,04	0,0267	674	189
Born- Hofraum im Außenbereich	245,00	68,60	0,0267	9176	2569
Born-Ortslage	375,00	105,00	0,0267	14045	3933

# Anlage zum Wertermittlungsrahmen im FNV Born-Werre

## A. Erläuterungen zum Wertermittlungsrahmen

Der Wertermittlungsrahmen im FNV Born-Werre besteht aus zwei Teilen:

1. dem Wertrahmen für die Bewertung der Flächen des Verfahrensgebietes
2. aus den Anlagen zum Wertrahmen

### Grundsätzliches

Im Flurneuordnungsverfahren (FNV) nach § 56 Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) sind die Teilnehmer gemäß § 58 Abs. 1 Satz 1 LwAnpG und § 44 Abs. 1 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) für ihre eingebrachten Grundstücke mit Land vom gleichen Wert abzufinden.

Als Grundlage für die Ermittlung der Werte der alten Grundstücke und für die daraus resultierende Bemessung der Landabfindung ist eine Wertermittlung nach §§ 27-33 FlurbG durchzuführen.

Die Wertermittlung ist eine vergleichende Bewertung. Es kommt im Gegensatz zum späteren Flurneuordnungsplan noch nicht auf die absoluten, in Geld ausgedrückten Werte an. Entscheidend ist das Wertverhältnis, in dem die einzelnen Grundstücke (gleicher Flächengröße) zu einander stehen. Es wird somit ein relativer Wert festgesetzt.

Für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke ist gemäß § 28 FlurbG das Wertverhältnis nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer nachhaltig gewähren können, während die Wertermittlung für Bauflächen und Bauland nach § 29 FlurbG auf Grundlage des Verkehrswertes zu erfolgen hat.

Die nach Abschluss der Bodenreform geschaffenen Infrastruktureinrichtungen, wie Straßen, Wege, Vorfluter und Windschutzhecken, werden den gemeinschaftlichen Anlagen nach § 39 FlurbG gleichgesetzt. Falls hierfür ein Mehrbedarf an Grund erforderlich sein sollte, wird dieser über den allgemeinen Landbeitrag nach § 47 Abs.1 FlurbG aufgebracht. Hofräume, Sonderflächen, Grabenflurstücke und Verkehrsflächen sind abzugsfrei.

Sofern die von den genannten Anlagen bzw. Maßnahmen betroffenen Flächen nicht in der Bodenschätzung bewertet sind, werden sie in die niedrigste angrenzende Acker- bzw. Grünlandklasse eingestuft.

Im neuen Bestand werden alle Flächen für gemeinschaftliche Anlagen entsprechend dem Wertermittlungsrahmen nach der heutigen Nutzung bewertet. Ebenso werden die Flächen, die als Straßen und Gewässer im alten Bestand ausgewiesen waren, heute aber nicht mehr vorhanden sind, im alten und neuen Bestand nach der tatsächlichen, an den jeweiligen Seiten angrenzenden, Nutzung bewertet.

Die Einführung zusätzlicher Wertattribute, z.B. für entstandene bzw. entfallene Infrastruktureinrichtungen, wie Straßen, Wege, Gräben oder Hecken, im alten oder neuen Bestand, behält sich die beliehene Stelle nach Ermessen und in Abstimmung mit dem Vorstand des FNV Born-Werre vor.

Im Falle von Sonderregelungen, die erst im Laufe des Verfahrens notwendig werden, sind mit den Beteiligten individuelle Vereinbarungen zu treffen.

Wesentliche Bestandteile von Grundstücken, die in Folge der Flurneuordnung den Eigentümer wechseln oder entfernt werden müssen, sind bei Bedarf gesondert zu bewerten.

## A.1. Kapitalisierungsfaktor

Die Berechnung der Einlagewerte eines jeden Teilnehmers erfolgt auf der Grundlage der im Liegenschaftskataster ausgewiesenen Sollflächen der Flurstücke und der mit diesem Wertermittlungsrahmen festgelegten Wertzahlen. Die Wertverhältniszahl beschreibt im Flurneuordnungsverfahren den Wert der Grundstücke für die jeweilige Gesamtfläche (ar) der Wertklasse. Sie errechnet sich folgendermaßen:

$$WVZ = \frac{\text{Wertzahl} \cdot \text{Fläche [m}^2\text{]}}{100}$$

Zur Ermittlung von Geldabfindungen und Geldausgleichen und zur Unterstützung eines Austausches von Land verschiedener Wertklassen wird ein Kapitalisierungsfaktor auf der Basis des Bodenrichtwertes für Grünland festgelegt.

**Der Bodenrichtwert für Grünland zum Stichtag 01.01.2024 mit einer durchschnittlichen Grünlandzahl von 27 beträgt 0,72  $\frac{\text{€}}{\text{m}^2}$ .**

Daraus errechnet sich folgender Kapitalisierungsfaktor:

$$\frac{\text{Wert des Grünlandes in €/ha}}{\text{Grünlandzahl} \cdot 100} = \frac{7.200,00}{27 \cdot 100} = 2,67 \text{ €/WZ}$$

$$\text{Höhe der Geldabfindung in €} = WVZ \cdot \text{Kapitalisierungsfaktor}$$

## A.2. Bagatellgrenze

Nach § 59 Landeshaushaltsordnung (LHO) wird eine Bagatellgrenze von 50,00 € festgesetzt. Die Erhebung und Auszahlung von Beträgen unter dieser Grenze werden nicht vorgenommen.

## B. Bemerkungen

### B.1. Hofraum

Bei der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse in den Ortslagen wird von den heute vorhandenen, örtlich eingerichteten Besitzständen ausgegangen.

Zur Festsetzung dieser Geldausgleichsbeträge der an die neuen Grenzverhältnisse angepassten Hofräume werden Hofraumwerte (Zone I und II) gemäß § 29 FlurbG auf Grundlage des Verkehrswertes festgelegt (Grundlage: Bodenrichtwerte Landkreis Vorpommern-Rügen, Stand 01.01.2024).

Zur Zone I (Hof) werden alle bebauten Flächen innerhalb, aber auch außerhalb der jeweiligen Ortslagen gerechnet. Alle übrigen Flächen (ausgenommen Wege und Straßen) werden der Zone II (Garten) zugerechnet. Diese Werte bestimmen das Wertverhältnis der Ortslagenflächen zum Wert der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke in der Feldlage (Grünland).

Zusätzlich werden Landwirtschaftliche Gebäudeflächen mit dem 5-fachen Wert des Ackerlandes bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 45 bewertet.

Somit kommen für die Hofräume des Verfahrensgebietes folgende Wertverhältnis-zahlen (WVZ) zur Anwendung:

Landw. Gebäudeflächen <sup>1)</sup>	Wertzahl: 496 WVZ
Born-Campingplatz <sup>2)</sup>	Wertzahl Zone I: 674 WVZ    Wertzahl Zone II: 189 WVZ
Born-Hofraum im Außenbereich <sup>3)</sup>	Wertzahl Zone I: 9176 WVZ    Wertzahl Zone II: 2569 WVZ
Born-Ortslage <sup>4)</sup>	Wertzahl Zone I: 14045 WVZ    Wertzahl Zone II: 3933 WVZ
Ahrenschoop-Althagen <sup>5)</sup>	Wertzahl Zone I: 37079 WVZ    Wertzahl Zone II: 10449 WVZ
Ahrenschoop-Niehausen <sup>6)</sup>	Wertzahl Zone I: 23970 WVZ    Wertzahl Zone II: 6704 WVZ
Ahrenschoop-Ortslage <sup>7)</sup>	Wertzahl Zone I: 50562 WVZ    Wertzahl Zone II: 14157 WVZ
Ahrenschoop-Hofraum im Außenbereich <sup>8)</sup>	Wertzahl Zone I: 9176 WVZ    Wertzahl Zone II: 2569 WVZ

Der Kapitalisierungsfaktor beträgt 0,0267 €/m<sup>2</sup>/BP.

<sup>1)</sup>Multipliziert mit der Wertverhältniszahl 496 ergibt sich ein bei Mehr- und Minderausweisungen auszugleichender Geldbetrag in Höhe von 13,25 €/m<sup>2</sup> (Hof).

<sup>2)</sup> Multipliziert mit der Wertverhältniszahl 674 bzw. 189 ergibt sich ein bei Mehr- und Minderausweisungen auszugleichender Geldbetrag in Höhe von 18,00 €/m<sup>2</sup> (Hof) bzw. 5,04 €/m<sup>2</sup> (Garten).

<sup>3)</sup> Multipliziert mit der Wertverhältniszahl 9176 bzw. 2569 ergibt sich ein bei Mehr- und Minderausweisungen auszugleichender Geldbetrag in Höhe von 245,00 €/m<sup>2</sup> (Hof) bzw. 68,60 €/m<sup>2</sup> (Garten).

<sup>4)</sup> Multipliziert mit der Wertverhältniszahl 14045 bzw. 3933 ergibt sich ein bei Mehr- und Minderausweisungen auszugleichender Geldbetrag in Höhe von 375,00 €/m<sup>2</sup> (Hof) bzw. 105,00 €/m<sup>2</sup> (Garten).

<sup>5)</sup> Multipliziert mit der Wertverhältniszahl 37079 bzw. 10449 ergibt sich ein bei Mehr- und Minderausweisungen auszugleichender Geldbetrag in Höhe von 990,00 €/m<sup>2</sup> (Hof) bzw. 279,00 €/m<sup>2</sup> (Garten).

<sup>6)</sup> Multipliziert mit der Wertverhältniszahl 23970 bzw. 6704 ergibt sich ein bei Mehr- und Minderausweisungen auszugleichender Geldbetrag in Höhe von 640,00 €/m<sup>2</sup> (Hof) bzw. 179,00 €/m<sup>2</sup> (Garten).

<sup>7)</sup> Multipliziert mit der Wertverhältniszahl 50562 bzw. 14157 ergibt sich ein bei Mehr- und Minderausweisungen auszugleichender Geldbetrag in Höhe von 1350,00 €/m<sup>2</sup> (Hof) bzw. 378,00 €/m<sup>2</sup> (Garten).

<sup>8)</sup> Multipliziert mit der Wertverhältniszahl 9176 bzw. 2569 ergibt sich ein bei Mehr- und Minderausweisungen auszugleichender Geldbetrag in Höhe von 245,00 €/m<sup>2</sup> (Hof) bzw. 68,60 €/m<sup>2</sup> (Garten).

## B.2. Feldlage

In der Feldlage erfolgt die Wertermittlung nach dem Liegenschaftskataster und der Bodenschätzung unter Einpassung in bestehende und neu geplante Infrastrukturen.

Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist das Wertverhältnis nach dem Nutzen zu ermitteln. Vorhandene dauerhafte Beeinträchtigungen von Flächen sind über ein Abzugsverhältnis im Wert zu mindern (§ 27 Satz 2 FlurbG).

### 1. Ackerland

**A**

Zum Ausgleich des monetären Verhältnisses zwischen Acker- und Grünland (s. Anlage 1) erfolgt eine Aufwertung der Wertzahl ausgehend von der Acker- bzw. Grünlandzahl um den Faktor 3.

### 2. Grünland

**GR**

Bei den im Verfahrensgebiet landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich vornehmlich um Grünland. Bei der Einstufung des Grünlandes wird von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen und des gesamten Grabensystems ausgegangen.

Für die Bewertung der Grünlandflächen werden die Ergebnisse der Bodenschätzung zugrunde gelegt. Maßgebend sind die jeweiligen Grünlandzahlen.

### 3. Grünland als Acker genutzt

**GA**

Für die als Grünland geschätzten, aber als Acker genutzten Flächen, erfolgt die Bewertung nach der Bodenschätzung, somit der Grünlandzahl, aufgewertet um den Faktor 3.

### 4. Acker als Grünland genutzt

**AG**

Für die als Ackerland geschätzten, aber als Grünland genutzten Flächen, erfolgt die Bewertung nach der Bodenschätzung, somit der Ackerzahl.

### 5. Wald

**HO 37**

Der Bodenrichtwert für Wald beträgt 1,00 €/m<sup>2</sup>, die Waldpreise sind Durchschnittswerte für Grund und Boden inklusive des nicht abhiebfähigen Aufwuchses.

Waldgrundstücke werden mit der Wertzahl (WZ) 37 bewertet, die Feld-Wald-Grenze bestimmt sich nach den heute vorhandenen Waldflächen. Eine Bewertung des Baumbestandes erfolgt nicht.

### 6. Feldgehölze und Hecken H 19

Feldgehölze und Hecken werden mit der Wertzahl (WZ) 19 bewertet.

### 7. Wasser

**WA 7**

Als Bodenrichtwert für Wasserflächen werden Orientierungswerte von 0,20 €/m<sup>2</sup> angegeben.

Landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen wie Wasserflächen und Ödland (Sölle) und ähnliche Flächen werden mit der Wertzahl (WZ) 7 bewertet.

## **8. Unland**

### **U 7**

Als Bodenrichtwert für Unland und Ödland werden Orientierungswerte von 0,20 €/m<sup>2</sup> angegeben.

Landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen wie Unland, Deiche, Heide, Böschungen und ähnliche Flächen werden mit der Wertzahl (WZ) 7 bewertet.

## **9. Sonderflächen**

### **SF 1**

Sonderflächen werden mit der Wertzahl (WZ) 1 bewertet. Diese sind nicht mehr wirtschaftliche nutzbare Flächen.

## **10. Gewässerschutzstreifen**

### **GS**

Entlang von Gewässern 1. und 2. Ordnung unterliegen Gewässerschonstreifen einer Nutzungseinschränkung. Es wird entlang der Gewässer, ausgehend von der Böschungsoberkante, grundsätzlich ein Streifen in einer Breite von 5 m um 10 % abgewertet. Falls andere gesetzliche Regelungen umzusetzen sind, werden die durch den Gewässereigentümer angegebenen Schutzvorgaben geprüft und die Wertminderung ggfs. zu Lasten des Gewässereigentümers festgelegt.