

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 | |
| | € m^2 | | € m^2 | | € 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 | | |
|---|--|-------------|--------------|
| 2,65 €/m ² bei 45 BP 100% | = 0,72 €/m ² bei 27 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***] |
| | € m^2 | € m^2 |
| landwirtschaftliche Gebäudeflächen | | 28 |
| Born-Campingplatz | 13,25 | - |
| Born- Hofraum im Außenbereich | 18,00 | 5,04 |
| Born- Ortslage | 245,00 | 68,60 |
| Ahrenshoop -Althagen | 375,00 | 105,00 |
| Ahrenshoop - Niehagen | 990,00 | 277,20 |
| Ahrenshoop-Ortslage | 640,00 | 179,20 |
| Ahrenshoop-Hofraum im Außenbereich | 1350,00 | 378,00 |
| | 245,00 | 68,60 |

* Werte angenommen auf Grundlage des ATLAS.VR vom 08.04.2025

** lt. Grundstücksmarkbericht 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 | € m^2 |
|---|------------|

* Werte angenommen auf Grundlage des ATLAS.VR vom 08.04.2025

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

Anlage 2

| Ortslagen | Zone I €/ m ² | Zone II €/ m ² | WVZ für Zone I (Hofraum) | WVZ für Zone II (unbebaute 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 Gutsachterausschuss des Landkreis Vorpommern-Rügen vorliegenden Verkehrswerte für Bauland- und Ackerflächen bis zur bestandskräftiger Wertermittlung anzupassen!

Durchschnittlicher Bodenrichtwert

* Werte angenommen auf Grundlage des ATLAS .VR vom 08.04.2025

Grünländzahl: 27,00 BP
BRW: 0,72 €/m²

Kapitalisierungsfaktor*: BRW
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 | 1 €/m ² 0,0267 €/m ² /BP | entspricht | 37.45318352 | entspricht | 37 WVZ (gerundet) |
|------------|---|------------|-------------|------------|-------------------|

Ermittlung der Wertverhältniszahlen für die Hofräume:

(Hofraum wird im Verhältnis zum Grünland bewertet)

Ortslage Zone I

| | | | | | |
|----------------------------|------------|---------------------------|------------|------------|---------------------------------|
| <u>BRW Grünland</u> GLZ | entspricht | <u>BRW Bauland</u> WVZ | WVZ | entspricht | <u>BRW Bauland</u> Kapfaktor |
|----------------------------|------------|---------------------------|------------|------------|---------------------------------|

Ortslage Zone II

| | | | | | |
|----------------------------|------------|------------------------------|------------|------------|------------------------------------|
| <u>BRW Grünland</u> GLZ | entspricht | <u>BRW Gartenland</u> WVZ | WVZ | entspricht | <u>BRW Gartenland</u> 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 beliebte 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:

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

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:

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

Höhe der Geldabfindung in € = WVZ • 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 Wertverhältniszahlen (WVZ) zur Anwendung:

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

Der Kapitalisierungsfaktor beträgt 0,0267 €/m²/BP.

¹⁾ Multipliziert mit der Wertverhältniszahl 496 ergibt sich ein bei Mehr- und Minderausweisungen auszugleichender Geldbetrag in Höhe von 13,25 €/m² (Hof).

²⁾ Multipliziert mit der Wertverhältniszahl 674 bzw. 189 ergibt sich ein bei Mehr- und Minderausweisungen auszugleichender Geldbetrag in Höhe von 18,00 €/m² (Hof) bzw. 5,04 €/m² (Garten).

³⁾ Multipliziert mit der Wertverhältniszahl 9176 bzw. 2569 ergibt sich ein bei Mehr- und Minderausweisungen auszugleichender Geldbetrag in Höhe von 245,00 €/m² (Hof) bzw. 68,60 €/m² (Garten).

⁴⁾ Multipliziert mit der Wertverhältniszahl 14045 bzw. 3933 ergibt sich ein bei Mehr- und Minderausweisungen auszugleichender Geldbetrag in Höhe von 375,00 €/m² (Hof) bzw. 105,00 €/m² (Garten).

⁵⁾ Multipliziert mit der Wertverhältniszahl 37079 bzw. 10449 ergibt sich ein bei Mehr- und Minderausweisungen auszugleichender Geldbetrag in Höhe von 990,00 €/m² (Hof) bzw. 279,00 €/m² (Garten).

⁶⁾ Multipliziert mit der Wertverhältniszahl 23970 bzw. 6704 ergibt sich ein bei Mehr- und Minderausweisungen auszugleichender Geldbetrag in Höhe von 640,00 €/m² (Hof) bzw. 179,00 €/m² (Garten).

⁷⁾ Multipliziert mit der Wertverhältniszahl 50562 bzw. 14157 ergibt sich ein bei Mehr- und Minderausweisungen auszugleichender Geldbetrag in Höhe von 1350,00 €/m² (Hof) bzw. 378,00 €/m² (Garten).

⁸⁾ Multipliziert mit der Wertverhältniszahl 9176 bzw. 2569 ergibt sich ein bei Mehr- und Minderausweisungen auszugleichender Geldbetrag in Höhe von 245,00 €/m² (Hof) bzw. 68,60 €/m² (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 €/m², die Waldpreise sind Durchschnittswerte für Grund und Boden inklusive des nicht abtriebfähigen 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 €/m² 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 €/m² 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 ggf. zu Lasten des Gewässereigentümers festgelegt.