

Flurneuordnungsverfahren Bergholz

Az.: 5433.3-62-33217

Wertermittlungsrahmen

Im FNV Bergholz wird nachfolgend beschriebener Wertermittlungsrahmen zugrunde gelegt.

I. Grundlagen der Wertermittlung

Die Wertermittlung ist nach den §§ 27 – 32 FlurbG (Flurbereinigungsgesetz) durchzuführen. Der Wertermittlungsrahmen schafft ein Bewertungssystem, welches die Grundstücke in ihrem Zustand, die Beziehungen zu allen Nutzungsarten und eine geldwerte Umrechnung gleichermaßen berücksichtigt. Die Wertermittlung dient darüber hinaus folgenden Zielen:

- Ermittlung des Landbeitrages nach § 47 Abs. 1 FlurbG
- Grundlage für die Bemessung der Geldausgleiche im Falle von Mehr- und Minder-
ausweisungen nach § 44 Abs. 3 FlurbG
- Grundlage für die Bemessung der Geldabfindungen bei Verzichten nach § 52 FlurbG
- Wahrung der Rechte Dritter (§§ 49, 68-78 FlurbG)

Die Wertverhältniszahl (WVZ) beschreibt im Flurneuordnungsverfahren den Wert der Grundstücke für die jeweilige Gesamtfläche der Wertklasse. Sie errechnet sich folgendermaßen:

$$\text{WVZ} = (\text{Wertzahl} * \text{Fläche in m}^2) / 100$$

Die Ergebnisse der Wertermittlung werden gemäß § 32 FlurbG zur Einsichtnahme für die Beteiligten ausgelegt, ihnen in einem Anhörungstermin erläutert und festgestellt. Sollten spätere Anpassungen der festgestellten Wertermittlung an die aktuellen Rahmenbedingungen nötig sein, werden die Anpassungen der Wertermittlung gemäß § 63 Abs. 2 LwAnpG in Verbindung mit § 86 Abs. 2 Nr. 4 FlurbG mit dem Flurneuordnungsplan bekannt gegeben. Die Wertermittlungsergebnisse werden in der Wertermittlungskarte und im Wertnachweis grafisch und numerisch nachgewiesen.

II. Wertermittlung in der Feldlage

Maßstab ist die Ertragsfähigkeit der Grundstücke entsprechend den natürlichen Standortbedingungen. Dieser Nutzwert resultiert aus den Ergebnissen der Bodenschätzung. Die Wertzahlen bilden die Grundlage zur Ermittlung der Wertverhältniszahlen. Diese berücksichtigen sowohl die Ertragsfähigkeit der Böden (Wertzahl) als auch die Fläche. Damit ist eine Abfindung in Land von gleichem Wert und eine Umrechnung in Geldwert möglich.

Die Flächen des Flurneuordnungsverfahrens erstrecken sich im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Es werden die aktuellen Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Vorpommern-Greifswald zugrunde gelegt. Folgende Wertklassen werden gebildet:

II. 1 Ackerland (A)

Ackerland wird auf der Grundlage der Ackerzahlen aus der Bodenschätzung bewertet. Die Ackerzahl entspricht der Wertzahl für Acker bezogen auf 100 m². Im Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amtsbereich Löcknitz-Penkun, beträgt der Ackerpreis mit Stichtag **01.01.2026** durchschnittlich **24.500 € / ha** bei Zugrundelegung einer durchschnittlichen Ackerzahl von **40**. Er wird hier zugrunde gelegt. Dies ist Voraussetzung für die spätere Landabfindung nach §44 Abs. 4 FlurbG „Die Landabfindung eines Teilnehmers soll in der Nutzungsart, Beschaffenheit, Bodengüte und Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage seinen alten Grundstücken entsprechen, soweit es mit einer großzügigen Zusammenlegung des Grundbesitzes nach neuzeitlichen betriebswirtschaftlichen Erkenntnissen vereinbar ist.“ (siehe auch Pkt. IV)

II. 2 Grünland (GR)

Grünland wird auf der Grundlage der Grünlandzahlen (GZ) aus der Bodenschätzung bewertet. Die Relation der geringeren Ertragsfähigkeit des Grünlandes gegenüber Acker wird durch einen **Umrechnungsfaktor** berücksichtigt, der sich wie folgt errechnet: Im Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amtsbereich Löcknitz-Penkun, beträgt der Grünlandpreis mit Stichtag **01.01.2026** durchschnittlich **8.800 € / ha** bei einer Grünlandzahl von **34**. Er wird hier zugrunde gelegt.

$$\text{Ackerlandwert in € / ha} = (24.500 \text{ € / 40}) * AZ = 613 * AZ$$

$$\text{Grünlandwert in € / ha} = (8.800 \text{ € / 34}) * GZ = 259 * GZ$$

Daraus resultiert folgendes Wertverhältnis zwischen Ackerland und Grünland:

$$613 * AZ \triangleq 259 * GZ$$

Die mit Acker vergleichbare Wertzahl von Grünland lautet:

$$\text{Wertzahl Grünland} = (259 / 613) * GZ = 0,42 * GZ$$

Die Berechnung des Bodenwertes bei Grünland erfolgt in Abhängigkeit von der Grünlandzahl und unter Berücksichtigung des gerundeten Umrechnungsfaktors von **0,4** gegenüber dem Acker. Die Mindestwertzahl bei Grünland nach der Umrechnung beträgt **8**.

II. 3 Waldflächen (H)

Im Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amtsbereich Löcknitz-Penkun, beträgt der Bodenrichtwert (BRW), der durchschnittliche Lagewert des Bodens ohne Aufwuchs für Forstflächen, **3.100 € / ha** zum Stichtag **01.01.2026**. Unter Zugrundelegung des Kapitalisierungsfaktors (Pkt. IV) werden die Waldflächen mit der Wertzahl **5** bewertet. Abwertung der Acker- bzw. Grünlandflächen in der Waldrandlage in einer Breite von 20 m bezogen auf die angrenzende Wertzahl um 10 %, wenn nicht bereits in der Bodenschätzung eine Abwertung erfolgt ist.

II. 4 Gehölz (GH)

Flächen mit Sträuchern oder vereinzelt Bäumen. Die Wertzahl wird mit **4** festgelegt.

II. 5 stehende Gewässer (WA)

Die Wertzahl für stehende Gewässer wie Seen und Weiher wird mit **4** festgelegt.

II. 6 fließende Gewässer (WAK)

Die Bewertung für fließende Gewässer wie Gräben und Bäche erfolgt entsprechend der Bewertung der angrenzenden Flächen.

II. 7 Unland (U)

Flächen wie z.B. Sölle, die für die Landwirtschaft dauerhaft nicht nutzbar sind. Die Wertzahl wird mit **3** festgelegt.

II. 8 landwirtschaftliche Brachfläche (LB)

Flächen, die der Landwirtschaft dienten, aber offensichtlich seit längerem nicht mehr genutzt werden. Die Wertzahl wird mit **7** festgelegt.

II. 9 Maststandorte (M)

Für Maststandorte wird die Ausfallfläche in Ansatz gebracht. Die Wertzahl wird mit **3** festgelegt.

II. 10 Leitungen

Der Verlauf der oberirdischen 110 kV Hochspannungsleitung Pasewalk-Löcknitz wird in einem 30 m Streifen um 20 % abgewertet.

II. 11 Wohnbebauung (GFW), Gewerbliche Bebauung (GFG) und Gebäudefläche land- & forstwirtschaftliche Nutzung (GFL)

Im Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amtsbereich Löcknitz-Penkun, beträgt der Bodenrichtwert (BRW) für bebaute Flächen im Außenbereich (baureifes Land) **12 € / m²** zum Stichtag **01.01.2026**. Differenzen zwischen den WVZ der neuen und alten Flurstücke, die durch unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen entstehen, werden durch Abfindung in Geld ausgeglichen. Unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen für die bebauten Flächen können zum Beispiel durch Grenzberichtigungen/ -begrädligungen entstehen. Diese Splitterflächen sind in der Regel kleine, wirtschaftlich unselbständige Flächen die in der Summe nicht größer als 200 m² sind und deshalb mit 50% des Bodenrichtwertes bewertet werden. Beim Zuerwerb größerer wirtschaftlich selbständiger Flächen aus angrenzenden Flurstücken, erfolgt eine separate Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer dieser Flächen. Unter Zugrundelegung des Kapitalisierungsfaktors (Pkt. IV) werden die Flächen mit der Wertzahl **98** bewertet.

II. 12 Sport- und Erholungsflächen (SE)

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Bewertung der angrenzenden Flächen.

II. 13 Sonderflächen (SO)

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Bewertung der angrenzenden Flächen.

II. 14 Abbauland (AB)

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Bewertung der angrenzenden Flächen.

II. 15 Sondergebiete erneuerbare Energien (SOE)

Im Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amtsbereich Löcknitz-Penkun, beträgt der Bodenrichtwert (BRW) für Sonderbauflächen im Außenbereich (baureifes Land) **6 € / m²** zum Stichtag **01.01.2026**. Unter Zugrundelegung des Kapitalisierungsfaktors (Pkt. IV) werden diese Flächen mit der Wertzahl **98** bewertet.

II. 16 öffentliche Verkehrsflächen (VS)

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Bewertung der angrenzenden Flächen.

II. 17 private Verkehrsflächen Anlieger (VSA)

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Bewertung der angrenzenden Flächen.

II. 18 Verkehrsflächen Eisenbahn (VE)

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Bewertung der angrenzenden Flächen.

III. Wertermittlung in der Ortslage

Es erfolgt eine wertmäßige Abgrenzung der Ortslage von der Feldlage unter Zuhilfenahme geltender Satzungen und Bauleitpläne. In den Ortslagen erfolgt die Bewertung als Ortskern und Ortsrandlagen. Im Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amtsbereich Löcknitz-Penkun, beträgt der Bodenrichtwert (BRW) für die Ortskerne in Bergholz (OB) **24,00 € / m²** und Caselow (OC) **24,00 € / m²** zum Stichtag **01.01.2026**. Differenzen zwischen den WVZ der neuen und alten Flurstücke in den Ortslagen, die durch unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen entstehen, werden durch Abfindung in Geld ausgeglichen. Unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen für Hofräume können zum Beispiel durch Grenzberichtigungen/ -begradigungen entstehen. Diese Splitterflächen sind in der Regel kleine, wirtschaftlich unselbständige Flächen die in der Summe nicht größer als 200 m² sind und deshalb mit 50% des Bodenrichtwertes bewertet werden. Beim Zuerwerb größerer wirtschaftlich selbständiger Flächen aus angrenzenden Flurstücken oder der Festlegung anderer Grundstückswerte, erfolgt eine separate Vereinbarung zwischen den Grundstückseigentümern dieser Flächen. Nachweislich bestehende Vereinbarungen zwischen Grundstückseigentümern bleiben unverändert gültig.

Ortsteile	Bodenrichtwert (BRW) zum 01.01.2026 [in € / m ²]	Splitterflächen (50 % vom BRW) [in € / m ²]	WZ
Bergholz - OB	24,00	12,00	196
Caselow - OC	24,00	12,00	196

Die Ortsrandlagen (OR) werden mit 25% des Bodenrichtwertes wie Gartenland bewertet.

Ortsteile	Bodenrichtwert (BRW) zum 01.01.2026 [in € / m ²]	Ortsrandlagen (25 % vom BRW) [in € / m ²]	WZ
Bergholz - OR	24,00	6,00	98
Caselow - OR	24,00	6,00	98

Die öffentlichen (VSO) und die privaten (VSP) Verkehrsflächen in den Ortslagen werden mit 20 % des Bodenrichtwertes bewertet.

Ortsteile	Bodenrichtwert (BRW) zum 01.01.2026 [in € / m ²]	VSO und VSP (20 % vom BRW) [in € / m ²]	WZ
Bergholz - VSO und VSP	24,00	4,80	78
Caselow - VSO und VSP	24,00	4,80	78

IV. Kapitalisierung

Zur Berechnung von Geldabfindungen und Geldausgleichen, insbesondere zur Unterstützung eines Austausches von Land verschiedener Wertklassen, wird ein Kapitalisierungsfaktor auf der Basis des Bodenrichtwertes von Acker festgelegt. Unter Auswertung der Ackerverkäufe im Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amtsbereich Löcknitz-Penkun in der Nähe des Verfahrensgebietes zum Stichtag **01.01.2026** wurden durchschnittlich **24.500 € / ha** bezahlt. Bei mittlerer Ackerzahl von **40** beträgt der

$$\text{Wert des Ackerlandes in € / ha} = (24.500 \text{ € / ha} / 40) * AZ = 613 * AZ$$

Bezogen auf 100 m² lässt sich daraus der **Kapitalisierungsfaktor von 6,13** ableiten. Der einer Wertklasse entsprechende Kapitalbetrag resultiert demnach aus dem Produkt:

$$\text{Wert in € / 100 m}^2 = 6,13 \text{ €} * \text{Wertzahl}$$

Das Wertverhältnis der einzelnen Wertklassen zueinander ist in der Tabelle 1 unter Punkt VI zusammengefasst dargestellt.

V. Bagatellgrenze

Um die Verfahrenskosten nicht unnötig zu erhöhen, wird eine Bagatellgrenze für Kleinstgeldbeträge festgelegt. Geldbeträge bis zu einer Höhe von **30,00 €** werden weder eingezogen noch ausgezahlt.

VI. Wertermittlungsrahmen - Zusammenfassung

Tabelle 1	Wertflächenbezeichnung	Kürzel	Wertzahl
Feldlage	Ackerland	A	Ackerzahl
	Grünland	GR	Grünlandzahl * 0,4 ≥ 8
	Wald	H	5
	Gehölz	GH	4
	stehende Gewässer	WA	4
	fließende Gewässer	WAK	angrenzende Flächen
	Unland	U	3
	landwirtschaftliche Brachfläche	LB	7
	Maststandorte	M	3
	Leitungen	-	10 – 20% Abschlag
	Wohnbebauung	GFW	98
	gewerbliche Bebauung	GFG	98
	land- & forstwirtschaftliche Bebauung	GFL	98
	Sport- und Erholungsflächen	SE	angrenzende Flächen
	Sonderflächen	SO	angrenzende Flächen
	Abbauland	AB	angrenzende Flächen
	Sondergebiete erneuerbare Energien	SOE	98
	öffentliche Verkehrsflächen	VS	angrenzende Flächen
	private Verkehrsflächen Anlieger	VSA	angrenzende Flächen
	Verkehrsflächen Eisenbahn	VE	angrenzende Flächen
Ortslage	Ortslage - Bergholz	OB	196
	Ortslage - Caselow	OC	196
	öffentliche Verkehrsflächen Ortslage	VSO	78
	private Verkehrsflächen	VSP	78
	Ortsrandlage	OR	98