

# Die Wertermittlung

## Formeller Ablauf der Wertermittlung

Einleitung der Wertermittlung

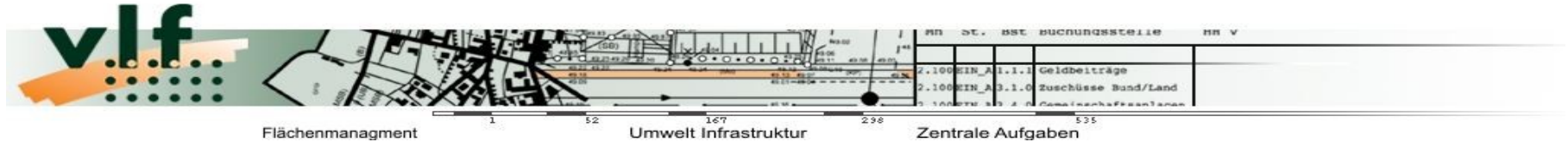
Auswahl der Sachverständigen

Erstellung des Wertermittlungsrahmens durch den Vorstand

Durchführung der Wertermittlung

Feststellung der Wertermittlungsergebnisse durch den Vorstand als  
Verwaltungsakt

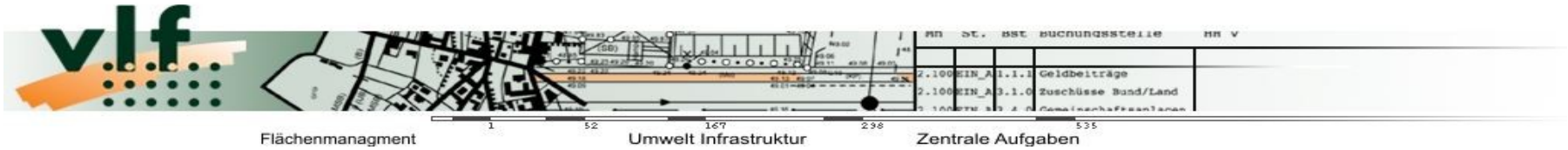
Vorgezogener Wertermittlungstichtag (Aktualisierung der  
Wertermittlung) → vorläufige Besitzeinweisung



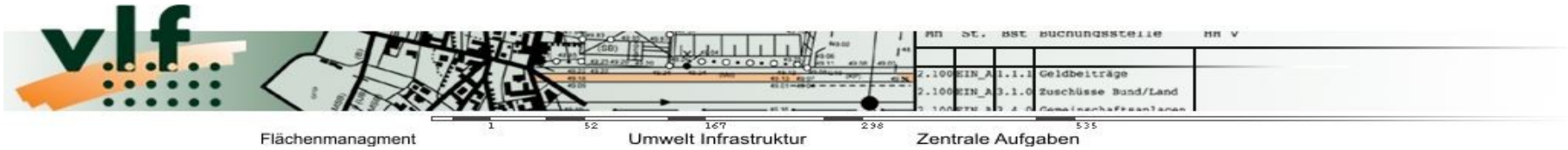
# Wozu eine Wertermittlung?

Neueinteilung der Feldmark

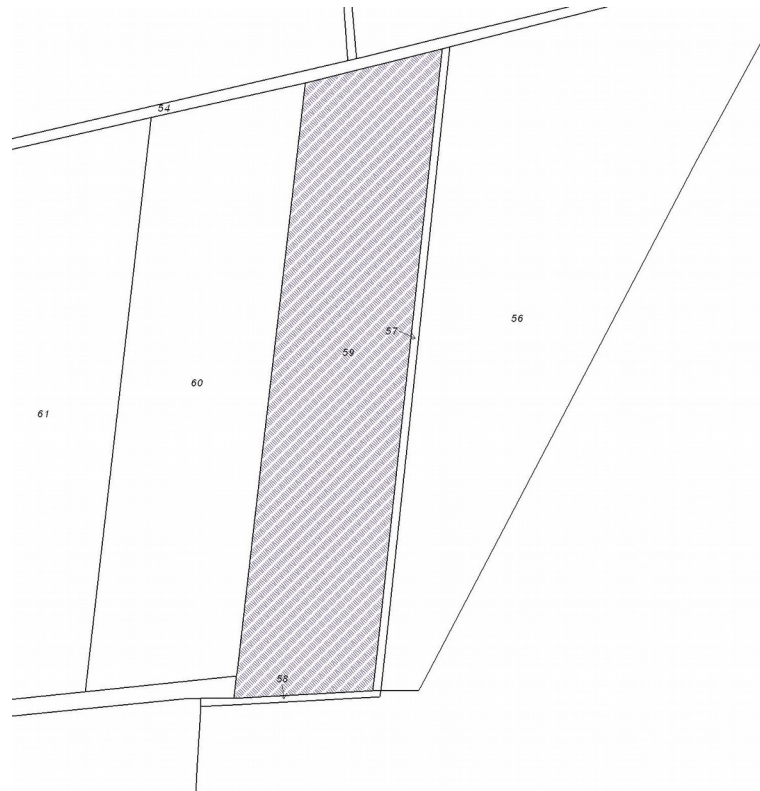
Die Wertermittlung wird zur Sicherstellung der Wertgleichheit von Einlage (alte Grundstücke) und Abfindung (neue Grundstücke) durchgeführt.



**Wie kommt man zum Bodenwert ?**



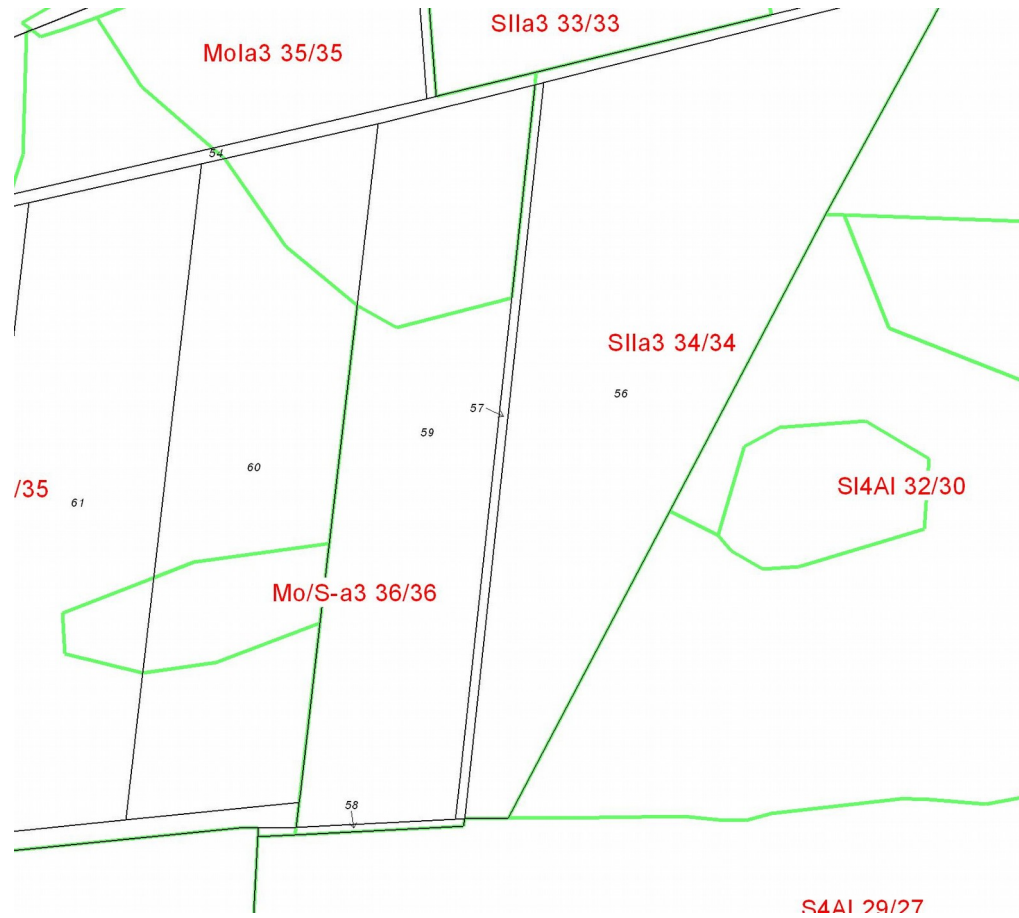
# Erstens



Flurstück mit den Angaben zur Fläche aus dem Kataster

PK	ST.	BST	Buchungsteile	HR	V
2.100	EIN	A	1.1.1	Geldbeiträge	
2.100	EIN	A	3.1.0	Zuschüsse Bund/Land	
3.100	STW	B	3.1.0	Gemeinschaftsanlagen	

# Zweitens

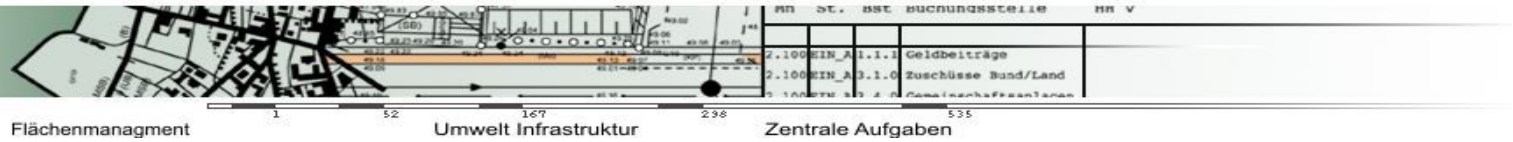


Ergebnisse der Bodenschätzung

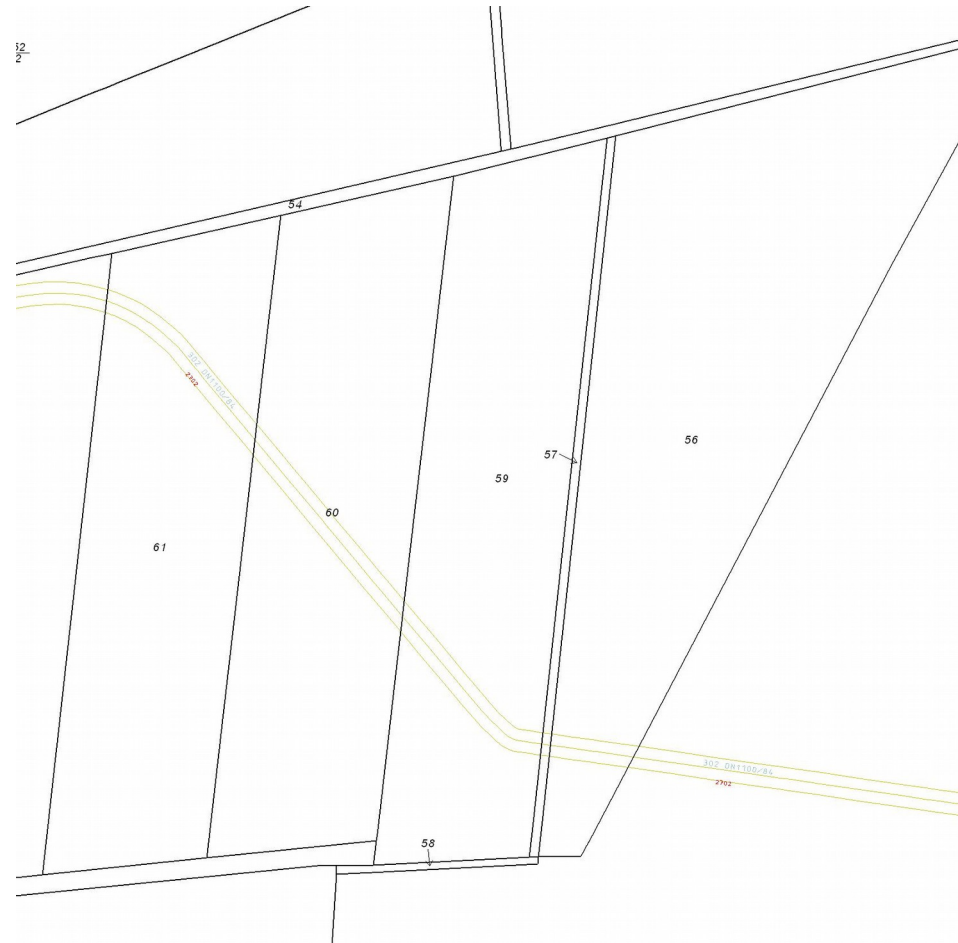
# Drittens



Übernahme der aktuellen Nutzungsarten



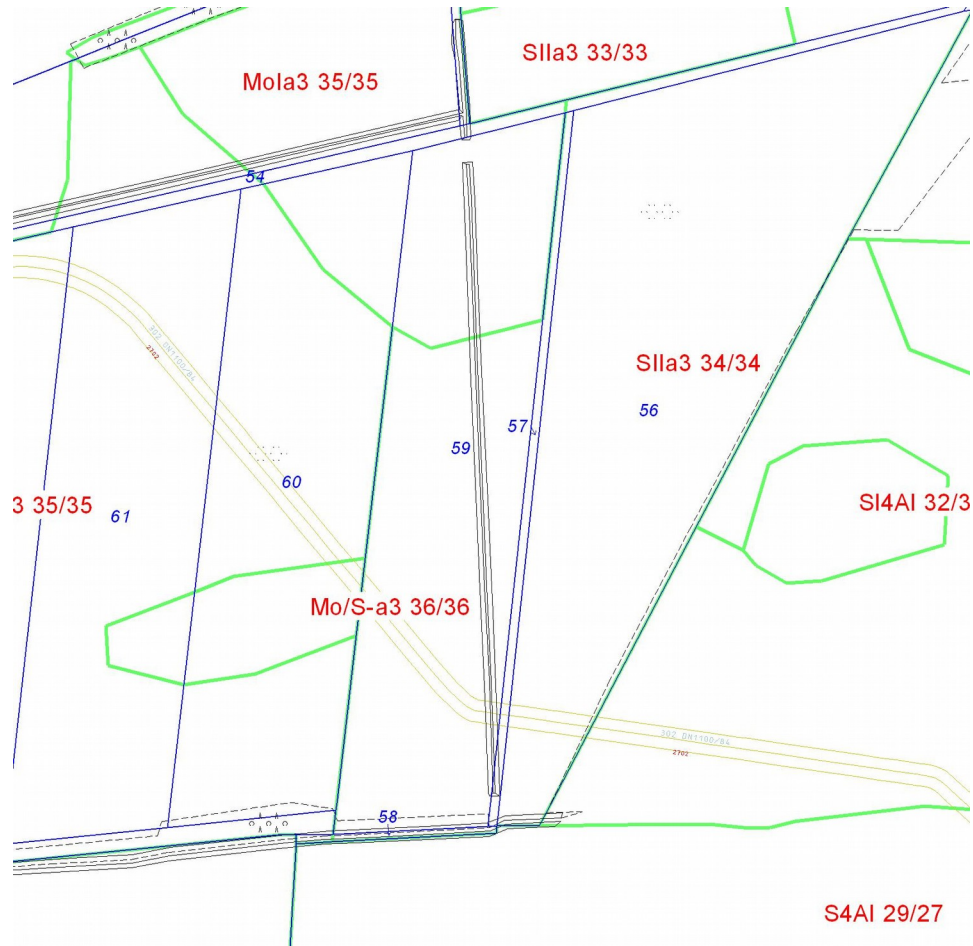
# Viertens



Berücksichtigung wertrelevanter Bestandteile



# Fünftens

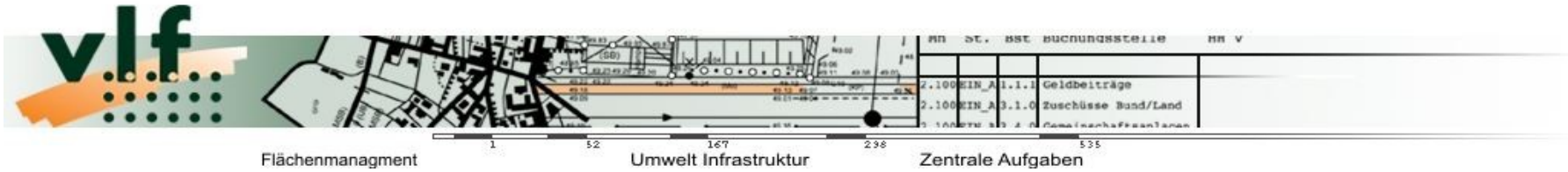


Verschneidung aller Vorgaben

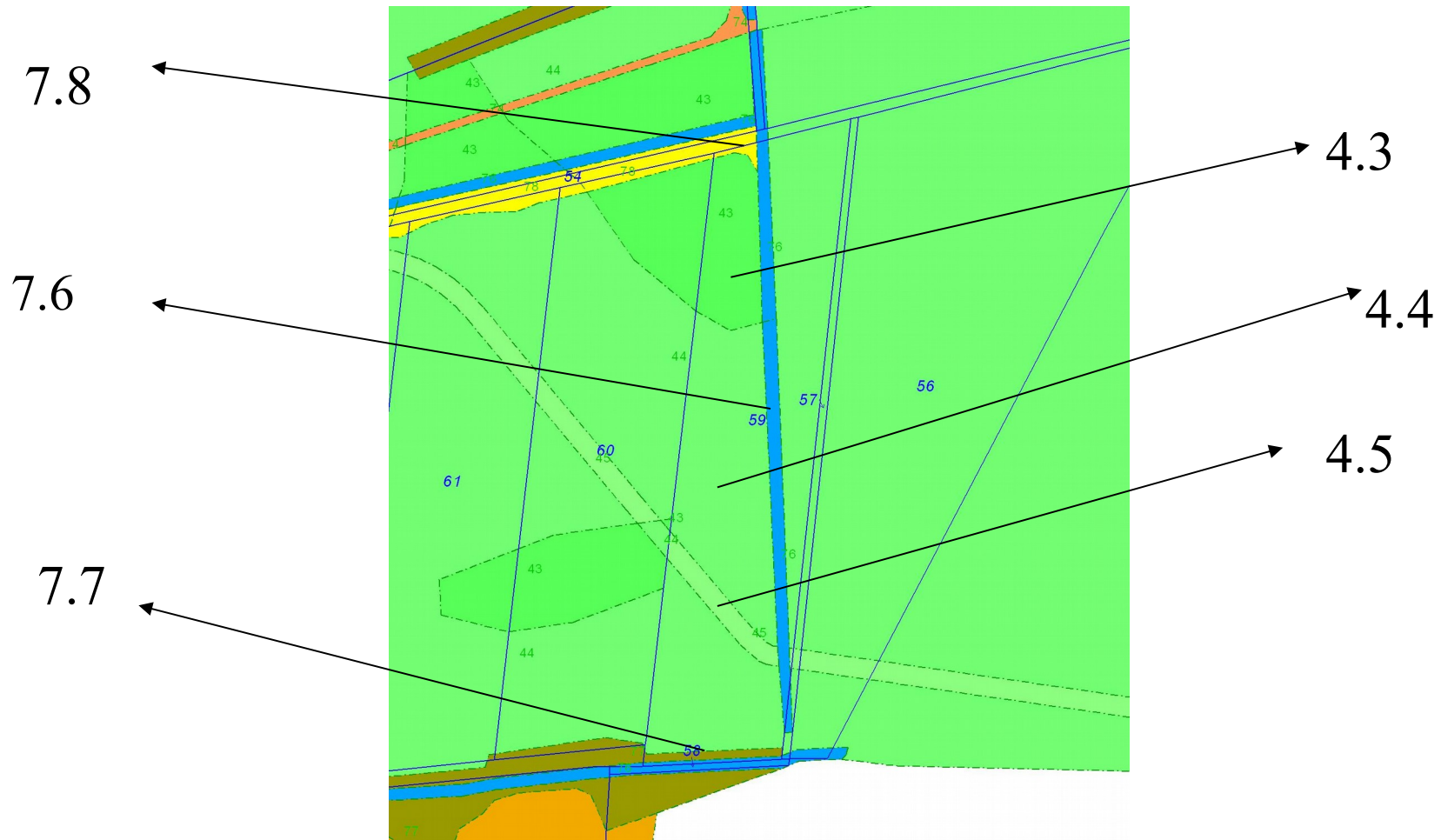
# Sechstens

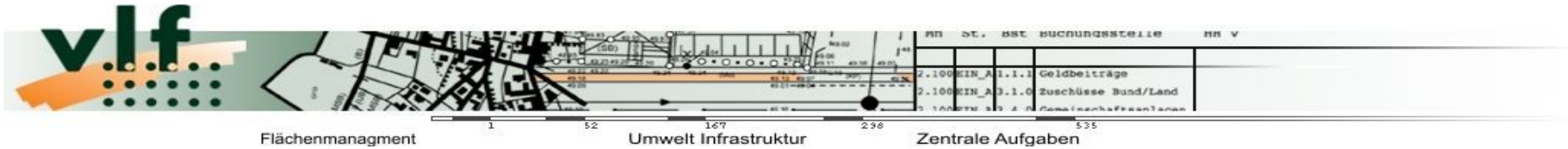


Bildung von Wertobjekten mit Hilfes des Wertrahmens



Mit Hilfe des Wertermittlungsrahmen werden die Wertzahlen (WZ) der einzelnen Flurstücke ermittelt.

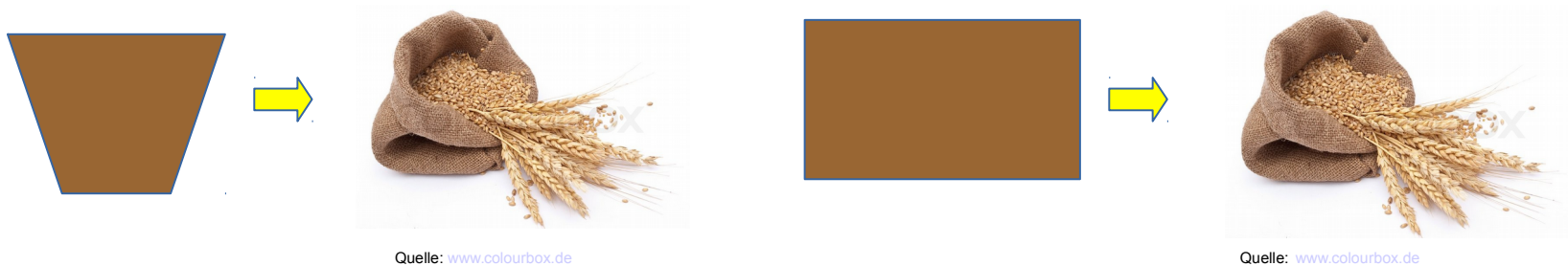




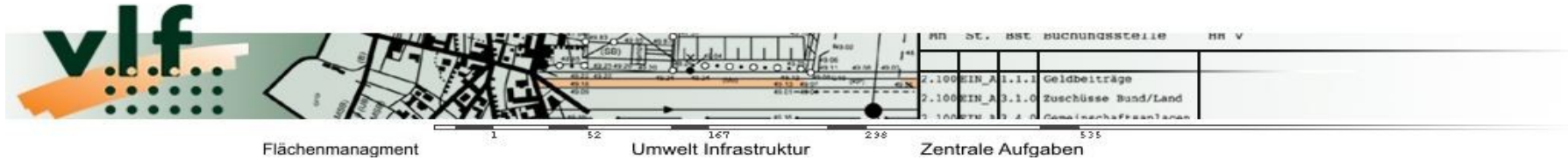
Der Wert eines landwirtschaftlichen Flurstücks wird nach dem **Nutzen** ermittelt, den es bei gemeinüblicher, ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielen kann, ohne Rücksicht der Entfernung zum Wirtschaftshof oder der Ortslage  
 → wie gut oder wie schlecht ist der Boden

Der aktuelle Marktwert spielt eine untergeordnete Rolle.

Es wird lediglich ein **Tauschwert** ermittelt.



Nur der Wert der Bauflächen wird auf der Grundlage des Verkehrswertes ermittelt.



# Wo sind die Ergebnisse der Wertermittlung nachzulesen?

im **Textteil**

Werteermittlungsrahmen

Bodenordnungsverfahren: Unternehmensflurbereinigung Vohlfanz  
 Verfahrensnummer: 5-001-X  
 Landkreis: Oberhavel  
 Gemeinde: Oberkrämer

Aufgestellt durch: Die Teilnehmergeinschaft des Flurbereinigungsverfahrens „Unternehmensflurbereinigung Vohlfanz“ als Flurbereinigungsbehörde

Bearbeiter im Auftrag der Teilnehmergeinschaft:  
 Verband für Landesentwicklung und Flurverordnung  
 Neudietzow/Angermünde  
 Berliner Straße 8  
 15278 Angermünde

Vorfaktor, der  
 Vorstandsmitglied

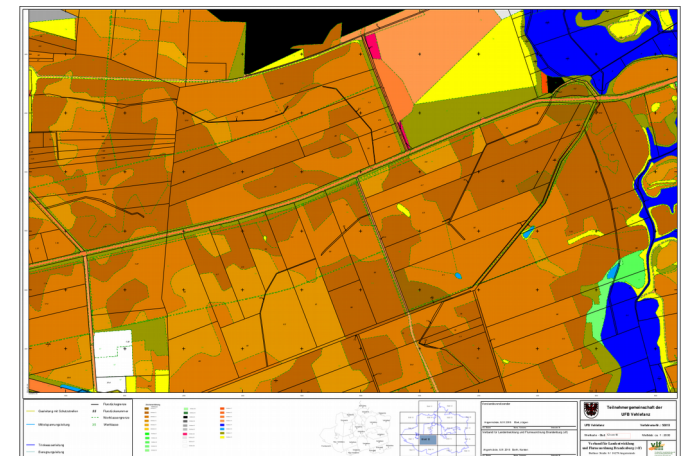
im **Tabellenteil**

Anlage 2 zum Wertermittlungsrahmen  
 Wertermittlungsrahmen FlurbV „Unternehmensflurbereinigung Vohlfanz“  
 Verf. Nr. 5001X

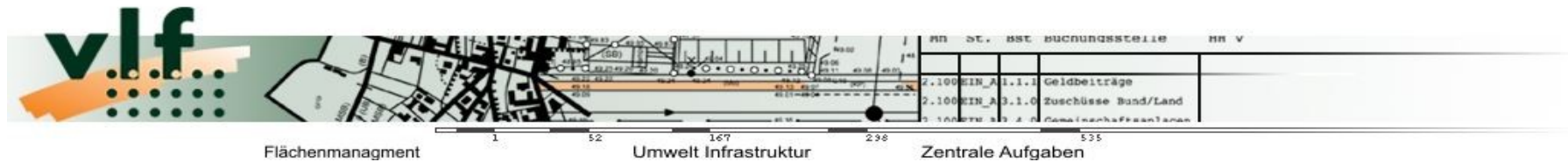
Nutzungsart	Schlüssel eizahl (SZ)	Klasse	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Hofflächen	1	WVZa	unbesetzt									
Ackerland	3	AZ	55-49	48-42	41-35	34-28	27-21	20-16				
		mittlere AZ	52	45	38	31	24	18				
Grünland	4	WVZa	135	117	99	81	63	47				
		mittlere GZ	47-42	41-36	35-30	29-24	23-15					
Wald	4	WVZa	44	37	30	23	17					
		WVZa	68	57	46	35	26					
Wald		WVZa	47									
bebaute Flächen	6	WVZa	5000	4000	2000	1900	1000	2340	880	1000		
Flächen mit Sonderwerten	7	WVZa	720	270	150	40	28	28	28	12		

Kapitalisierungsfaktor: 1,00 €/Wertzahl

in den **Wertkarten**



des Wertermittlungsrahmens



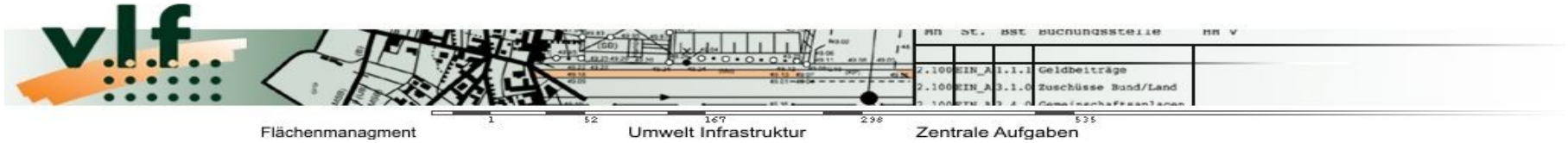
Im **Textteil** werden neben der für die Wertermittlung relevante Beschreibung des Verfahrensgebietes u.a. die einzelnen Wertklassen sowie spezielle Abwertungen (z.B. durch Leitungen o.ä.) erläutert.

Im **Tabellenteil** erfolgt die zahlenmäßige Zusammenfassung der einzelnen Wertklassen.

In den **Wertkarten** werden die im Text- und Tabellenteil festgehaltenen Werte grafisch dokumentiert.

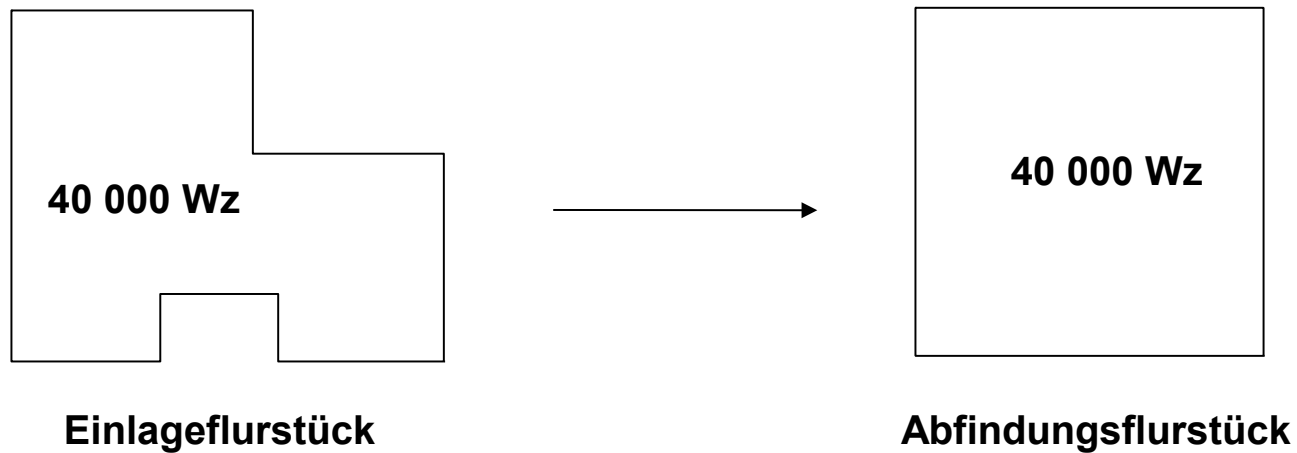
Jede, in Text und Tabelle erwähnte Wertklasse ist farblich anders dargestellt.

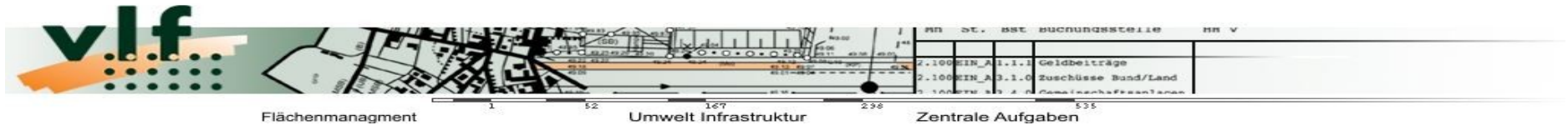
In der Wertkarte erfolgt die Verschneidung mit den Flurstücken.



Mit der Wertermittlung wird sicher gestellt, dass jeder Teilnehmer mit Land von gleichem Wert abgefunden wird (gem. § 44 Abs. 1 FlurbG).

- **Grundlage der Abfindung jedes Teilnehmers**



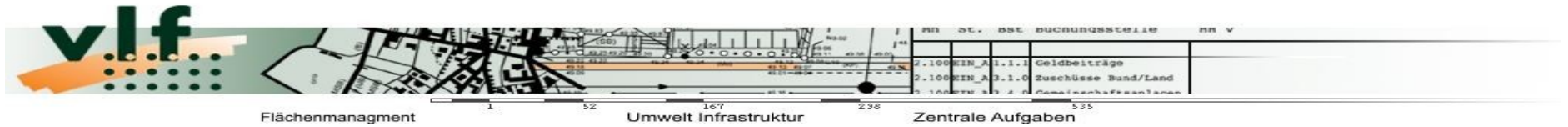


## Ausblick

- \* ab 08.01. 2018 für zwei Wochen **Auslegung** der Wertermittlung  
in der Gemeinde Oberkrämer zu den jeweiligen Dienstzeiten  
beim Vorsitzenden der Teilnehmergeinschaft, Perwenitzer  
Chaussee 2 auf dem Firmengelände der Schwantelandgruppe
- \* 9.01. (Nachmittags) und 16.01.2017 (Vormittags) Möglichkeit zur **Erläuterung** der Wertermittlung
- \* Grafische Darstellung (Wertkarte) kann auch auf der Homepage des vlf eingesehen werden

→ [www.vlf-brandenburg.de](http://www.vlf-brandenburg.de)





Projektleitung  
Karsten Barth 03331296111

Fachvorstand  
Heiko Kapke 03984 718739