

Wertrahmen - ENTWURF

- Anlage zur Niederschrift vom 26.06.2024 über die Einleitung der Wertermittlung -

1. Reiner Bodenwert

| Boden- klasse | Wertverhält- niszahl (WVZ) i. d. Flurb. WE/ha | Wertunterschied zw. den Boden- klassen | | Hinweis |
|------------------|--|--|------|--|
| | | absolut | in % | |
| 1 | 100 | 60 | 60 | bebaute und bebaubare Flächen im Außenbereich |
| 2 | 40 | 20 | 50 | Grünlandflächen, die mit Schlepper bewirtschaftet werden können (Hangneigung < 25%) |
| 3 | 20 | 18 | 90 | Grünlandflächen, die nur erschwert bewirtschaftet werden können (Sense, Motormäher usw. aber nicht mit Schlepper, Hangneigung > 25%) |
| 4 | 2 | | | Unland, ertragslose Flächen |
| 5 | 0 | | | Flächen ohne Anspruch |

2. Tauschwerttabelle

für landwirtschaftliche Flächen:

| WVZ | 100 | 40 | 20 | 2 |
|-------------------|------|------|------|-------|
| Boden- klassen | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 1,00 | 2,50 | 5,00 | 50,00 |
| 2 | 0,40 | 1,00 | 2,00 | 20,00 |
| 3 | 0,20 | 0,50 | 1,00 | 10,00 |
| 4 | 0,02 | 0,05 | 0,10 | 1,00 |

3. Sonstige Besonderheiten

3.1 Bebaute und bebaubare Flächen im Außenbereich

Gebäudeflächen und die ihnen zugehörigen Freiflächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) werden in Bodenklasse 1 eingestuft, ebenso bebaubare Flächen.

3.2 Leitungen

- 3.2.1 Dinglich gesicherte ober- oder unterirdische Leitungen samt Masten, oberirdischen Schächten etc. werden im neuen Bestand durch Entschädigungen in Land entsprechend den Nutzungsbeschränkungen auf der Grundlage der geltenden Richtlinien bei der Bemessung der Abfindung berücksichtigt.
- 3.2.2 Durch den Flurbereinigungsplan dinglich zu sichernde ober- oder unterirdische Leitungen samt Masten, oberirdischen Schächten etc. werden im neuen Bestand durch Entschädigungen in Land entsprechend den Nutzungsbeschränkungen auf der Grundlage der geltenden Richtlinien bei der Bemessung der Abfindung berücksichtigt.

3.3 Wege und Gewässer

- 3.3.1 Alle öffentliche Straßen und Gewässer sowie beschränkt öffentliche Wege werden in Bodenklasse 5 eingestuft.
- 3.3.2 Herausfallende gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen werden im neuen Bestand entsprechend dem zu erwartenden Wert eingestuft.
- 3.3.3 Privatwege werden entsprechend ihrem Ertragswert eingestuft. Dasselbe gilt für Überfahrten.
- 3.3.4 Private Gewässerläufe werden in Bodenklasse 4 eingestuft.
- 3.3.5 In Privateigentum stehende, als Straßen und Wege ausgebaute Flächen (nicht vermessen und entschädigt), werden wie das angrenzende Kulturland bewertet.

4. Kapitalisierungsfaktor

Der Kapitalisierungsfaktor wird vorläufig auf **250 €/WE** festgelegt.

Mulfingen-Eberbach, den 26.06.2024

Landratsamt Hohenlohekreis

Flurneuordnungsamt



Küßner