Wertermittlungsverfahren, Festlegungen zum Wertrahmen

1. Wertrahmen

Boden- klasse	Wertver- hältnis- zahl	Wertunterschied zw. den Klassen		Hinweise
		absolut	in %	
1	100			Landwirtschaftlich nutzbare Flächen
2	93	7	7	
3	86	7	7,5	
4	79	7	8,1	
5	71	8	10,1	
6	60	11	15,5	
7	30			Ertragslose Flächen, Hutung, Gehölz, u. dgl.
8	nicht bewertet			nicht bewertete Flächen (z.B. beschränkt öffentl. Wege)

2. Tauschwerttabelle

WVZ	100	93	86	79	71	60
Boden- klasse	1	2	3	4	5	6
1	1,00	1,08	1,16	1,27	1,41	1,67
2	0,93	1,00	1,08	1,18	1,31	1,55
3	0,86	0,92	1,00	1,09	1,21	1,43
4	0,79	0,85	0,92	1,00	1,11	1,32
5	0,71	0,76	0,83	0,90	1,00	1,18
6	0,60	0,65	0,70	0,75	0,85	1,00

3. Abschläge vom Bodenwert bei landwirtschaftlich genutzten Flächen

3.1 wegen Hängigkeit

Ackerland / Grünland	Abschlag
unter 7 % Neigung	ohne
von 7 - 15 % Neigung	1 Bodenklasse
über 15 % Neigung	2 Bodenklassen

3.2 wegen Waldeinfluss

Bei Waldrändern werden auf der Grundlage einer zu erwartenden Bestandshöhe von 15 - 25 m je nach Himmelsrichtung abgestuft:

bei Wald im Süden:
auf 25 m Abschlag um 1 Bodenklasse

bei Wald im Osten oder Westen:
auf 20 m Abschlag um 1 Bodenklassen

bei Wald im Norden:
auf 15 m Abschlag um 1 Bodenklasse

3.3 wegen Nässe

Bei Staunässe wird um eine Bodenklasse abgestuft.

4. Sonstige Besonderheiten

4.1 Leitungen / Dienstbarkeiten

Die durch Dienstbarkeiten gesicherten Schutzstreifen von Leitungen werden entsprechend den Entschädigungsrichtlinien über eine Korrektur des Anspruchs angebracht.

Bei Masten, oberirdische Schächten u. dgl. wird die Grund- und Behinderungsfläche - ohne Änderung der Nutzungsart - in die Bodenklasse 7 eingestuft.

Bei Standorten abgebauter Masten u. dgl., wird die Grund- und Behinderungsfläche - ohne Änderung der Nutzungsart - um eine Bodenklasse abgestuft.

Die Grund- und Behinderungsfläche berechnet sich nach der Formel $F = 50(n+1)$ qm. Dabei ist n die in runden Metern gemessene Mast- bzw. Schachtbreite quer zur Bewirtschaftungsrichtung.

4.2 Raine, Böschungen

Raine und Böschungen werden, soweit sie im privaten Eigentum stehen, in Klasse 7 eingestuft.

4.3 Wege und Gewässer

Herausfallende gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen werden im neuen Bestand entsprechend dem zu erwartenden Ertragswert eingestuft. Werden diese Flächen rekultiviert, so sind sie als landwirtschaftliche Flächen zu bewerten. Sie werden aufgrund von Bodenverdichtungen und sonstigen Einflüssen eine Bodenklasse schlechter als die umliegenden Bodenklassen bewertet. Ein Abfindungsanspruch für den Eigentümer wird dadurch nicht begründet. Privatwege und -gewässer werden entsprechend ihrem Ertragswert eingestuft. Dasselbe gilt für Überfahrten.

4.4 Bebaute Flächen im Außenbereich

Bebaute Flächen im Außenbereich werden in die umliegende Bodenklasse eingestuft.

5. Grenzabstufung

Landwirtschaftlich genutzte Böden können durch Abschläge (mit Ausnahme von Nr. 4.1) nicht schlechter als in Bodenklasse 6, sonst 7 eingestuft werden.

6. Kapitalisierungsfaktor

Der Kapitalisierungsfaktor wird auf 300,00 €/WE festgelegt.

Böblingen, 27.05.2020

gez. Faust