



Beschluss Nr. 2 /2018 Neufestsetzung Kapitalisierungsfaktor (BRW 2017)

Der Kapitalisierungsfaktor kann durch Beschluss des erweiterten Vorstandes der Bodenpreisentwicklung angepasst werden.

Der **Kapitalisierungsfaktor (KF)** errechnet sich aus dem mittleren Bodenrichtwert (BRW) für Ackerflächen und der durchschnittlichen Wertzahl (Ackerzahl) DWZ für Ackerflächen im Verfahrensgebiet:

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Grund und Boden.

Sie werden auf Grundlage der Kaufpreissammlung durch den jeweiligen Gutachterausschuss der Landkreise für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen innerhalb eines bestimmten Gebietes ermittelt. Es sind Orientierungswerte für gebietstypische Grundstücke.

Bodenrichtwerte sind mindestens zum 31. Dezember eines jeden zweiten Kalenderjahres flächendeckend zu ermitteln (Bodenrichtwertrichtlinie BRW RL). Infolgedessen wird der Kapitalisierungsfaktor aller zwei Jahre oder bei Bedarf für die Festlegung der Geldabfindung bei Mehr-, Minderausweisungen neu festzusetzen sein.

Neufestsetzung Kapitalisierungsfaktor

Der **durchschnittliche Bodenrichtwert (BRW) 2017 (Stichtag 31.12.2016)** für Ackerflächen beträgt **im Verfahrensgebiet 0,86 €/m²**. (Siehe Anlage 1)

Die **Durchschnittswertzahl (DWZ)** für Ackerflächen beträgt **54**.

$$KF = \frac{BRW}{DWZ} = \frac{0,86 \text{ EUR/m}^2}{54} = 0,0159259$$

Der **Kapitalisierungsfaktor oder der Preis für eine Wertzahl (WZ)** beträgt demnach **0,016 €/m²**.

$$1 \text{ WZ} = 0,016 \text{ €/m}^2$$

Wertverhältniszahlen (WVZ) werden für eine Fläche von 10 m² berechnet:

$$1 \text{ WVZ} = 0,16 \text{ €}$$

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und Verkehrswertflächen steigen nur begrenzt parallel an.

Entsprechend dem gestiegenen Marktniveau und dem im Wertermittlungsrahmen festgelegten Wertverhältnis der Verkehrswertflächen zu den landwirtschaftlichen Flächen stellt sich der Geldwert für die Flächen mit Verkehrswert wie folgt dar.

Art	WZ der LNO	Geldwert (Preis pro m ² in €/m ²)
Dorfgebiet	159	2,54
Landwirtschaftlich bebaute Flächen im Außenbereich und gewerbliche Bauflächen im Innenbereich nach Festsetzung im Flächennutzungsplan	117	1,87

In dem Wertermittlungsrahmen werden relative Tauschwerte festgelegt. Der Maßstab der Wertermittlung (Wertermittlungsrahmen) wird beibehalten. Das Entsprechungsgebot bzw. das Wertverhältnis zwischen gleichartigen Flächen bleibt auch mit dem Kapitalisierungsfaktor BRW 2017 gewahrt.

Abstimmungsergebnis

bei 8 anwesenden Vorstandsmitgliedern

Zustimmung: 8 Gegenstimmen: 0 Enthaltung: 0

Der Beschluss wurde angenommen/ ~~abgelehnt~~.

Datum:

23.05.2018 *Hartmann-Müller*

Andrea Hartmann-Müller
Vorstandsvorsitzende

Gemarkung	Kartenblatt	Tagesabschnitt	Beschrieb	Bodenzahl	Ackerzahl	Bodenart	
Kittlitz	2	V	S5D	19	19	Sand	schlechtester Boden
Nostitz	2	IX	L3Lö	77	74	Lehm	bester Boden

Gemarkung	mittlere Bodenzahl	Anteil am Verfahren in Prozent	BRW (Acker/m²)
Breitendorf	55	5,8	0,47 €
Carlsbrunn	56	1,0	0,88 €
Eiserode	65	1,2	0,76 €
Kittlitz	53	22,0	0,88 €
Krappe	53	9,5	0,88 €
Lautitz	58	1,0	0,88 €
Nostitz	50	8,0	0,89 €
Spittel	58	7,2	0,89 €
Trauschwitz mit Grube	56	9,8	0,89 €
Unwürde mit Laucha	52	18,6	0,88 €
Wohla	53	15,9	0,88 €
Zschorna	54	0,1	0,47 €
durchschnittl. Bodenzahl	55	100,1	

gewichtete mittl. Bodenz.	54
Ø BRW (Acker/m²)	0,86 €

BRW ... Bodenrichtwert des Gutachterausschusses beim Landratsamt