



Teilnehmergeinschaft
Mehderitzsch

Wertermittlungsrahmen

-Grundsätze der Wertermittlung-

Anlagen:

Wertermittlungskarten

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Landkreis Nordsachsen, Stichtag 31.12.2020

Niederschriften der Vorstandssitzungen

Bearbeitungsstand: 14.09.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	1
1.1	Rechtliche Grundlagen	1
1.2	Zweck der Wertermittlung.....	1
1.3	Zuständigkeit	1
2	Bewertungsverfahren	3
2.1	Allgemeines	3
2.2	Verwendung der amtlichen Bodenschätzung (BS) als Grundlage	4
2.3	Örtliche Überprüfung der Bodenschätzung.....	4
3	Festsetzungen	5
3.1	Einwertung landwirtschaftlich genutzter Flächen.....	5
3.1.1	Acker	5
3.1.2	Grünland.....	5
3.1.3	Klassenbildung für landwirtschaftliche Flächen	6
3.2	Einwertung nicht landwirtschaftlich genutzter Flächen.....	7
3.2.1	Herleitung	7
3.2.2	Bebaute Flächen.....	7
3.2.3	Bebaute Flächen - Ortslagenvermessung	8
3.2.4	Verkehrsflächen	9
3.2.5	weitere Nutzungen:.....	9
3.3	Restwertzahl.....	10
3.4	Kapitalisierungsfaktor	11
3.5	Zu- und Abschläge.....	11
3.5.1	Waldschatten/ -schäden, Gehölze, Hecken	12
3.5.2	Nassstellen	12
3.5.3	Beeinträchtigung durch Leitungen.....	12
3.5.4	Anwendung des Verkehrsflächenbereinigungsgesetz.....	14
3.5.5	Dränagen	14
3.5.6	Bodendenkmäler	14
3.5.7	Gewässerrandstreifen	14
3.5.8	wasserschutzrechtliche Festlegungen	14
3.5.9	„Rote Nitratgebiete“	14
3.5.10	naturschutzrechtliche Festlegungen	14
3.6	Wertänderungen (Auf-, Abbonitierung)	14
4	Flurstücksgruppen	16
5	Erläuterungen:	17
6	Zusammenfassung der Bewertungen	19
6.1	Festsetzungen	19
6.2	Zu- und Abschläge.....	19
6.3	Kapitalisierungsfaktor	20

1 Allgemeines

1.1 Rechtliche Grundlagen

Das Staatliche Amt für Ländliche Neuordnung Wurzen hat am 17.05.2000 nach den §§ 1, 4 und 37 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) in der Fassung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), in der heute gültigen Fassung i.V.m. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des FlurbG (AGFlurbG) vom 15. Juli 1994 (SächsGVBl. S. 1429) in der heute gültigen Fassung die Durchführung der Ländlichen Neuordnung Mehderitzsch angeordnet.

Die Gesamtfläche des Flurbereinigungsgebiets beträgt zum Zeitpunkt der Aufstellung der Wertermittlung rund 1736 ha.

Für das Bewertungsverfahren der in das Neuordnungsgebiet einbezogenen Grundstücke gelten die Bestimmungen der §§ 27 bis 33 FlurbG in Verbindung mit den §§ 5 bis 7 des Sächsischen AGFlurbG.

1.2 Zweck der Wertermittlung

Zweck der Wertermittlung ist es, den Wert der alten Grundstücke zu ermitteln, um die Teilnehmer im Flurbereinigungsverfahren mit Land von gleichem Wert abfinden zu können (§ 27 FlurbG).

Außerdem dient der Wert als Grundlage für

- die Bemessung der Beiträge der Teilnehmer nach § 19 FlurbG,
- die Ermittlung des Abzuges nach § 47 FlurbG,
- die Festsetzung von Geldabfindungen (§ 52 FlurbG), Geldausgleichen für Mehr- oder Minderausweisungen von Land (§ 44 Abs. 3 FlurbG) sowie für einen vorübergehenden Unterschied zwischen dem Wert der alten Grundstücke und dem Wert der Landabfindung (§ 51 FlurbG).

Stichtag der Wertermittlung (§ 44 Abs. 1 FlurbG) ist der Zeitpunkt, an dem der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt (Ausführungsanordnung, vorläufige Besitzeinweisung). Wertänderungen, die in der Zeit zwischen Wirksamwerden der Wertermittlung und dem Wertermittlungsstichtag eintreten, müssen berücksichtigt werden.

Die Wertermittlungsergebnisse (Wertermittlungsrahmen und Wertkarte) sind öffentlich auszulegen und in einem Anhörungstermin zu erläutern. Im Ergebnis dieser Anhörung vorgetragene Einwendungen sind durch den Vorstand zu beraten, berechtigte Einwände sind entsprechend zu berücksichtigen. Nach Kenntnis der Abfindungslage und Behebung möglicher Einwendungen, werden die Ergebnisse der Wertermittlung festgestellt.

1.3 Zuständigkeit

Die Wertermittlung obliegt dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft.

Gemäß § 5 Abs. 1 AGFlurbG ist der Vorstand um mindestens zwei, höchstens 4 landwirtschaftliche Sachverständige zu erweitern. Sie haben bei allen Beschlüssen des Vorstandes, soweit sie die Wertermittlung oder Einwendungen hiergegen betreffen, die Rechtsstellung eines Vorstandsmitgliedes (§ 5 Abs. 2 AGFlurbG).

Als Sachverständige wurden nach § 5 Abs. 1 Satz 2 AGFlurbG vom Staatlichen Amt für Ländliche Entwicklung Wurzen am 24.01.2006 Herr Gerd-Thomas Schneider und Herr Rolf Lehmann bestellt.

Am 22.08.2019 wurde Herr Karl Koch als weiterer Sachverständiger nach § 5 Abs. 1 Satz 2 AGFlurbG vom Landratsamt Nordsachsen, Amt für Ländliche Neuordnung bestellt.

Die bestellten Sachverständigen gehören nicht zu den Beteiligten nach § 10 FlurbG.

2 Bewertungsverfahren

2.1 Allgemeines

Im Verfahren der Ländlichen Neuordnung sind die Teilnehmer in Land von gleichem Wert abzufinden. Dazu ist der Wert der alten Flurstücke (= Einlageflurstücke) zu ermitteln. Dies hat in der Weise zu erfolgen, dass der Wert eines Flurstückes im Verhältnis zu dem Wert der übrigen Flurstücke im Verfahrensgebiet zu bestimmen ist (§ 27 FlurbG). Dieser Wert wird im Folgenden als Tauschwert bezeichnet.

Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke bemisst sich der Tauschwert nach dem Nutzen, den sie bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer nachhaltig gewähren können (§ 28 FlurbG). Der Tauschwert wird von den natürlichen Ertragsbedingungen des Kulturbodens bestimmt. Entscheidend hierbei sind Aufbau und Ausbau des Bodenprofils. Darüber hinaus sind besondere Einflüsse, die direkte Auswirkungen auf den erzielbaren Ertrag haben - wie Geländeform, Waldrandlage, Wasserhaushalt usw. - durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Ohne Berücksichtigung bleiben die Entfernung von der Ortslage bzw. vom Wirtschaftshof, Größen der Bewirtschaftungseinheiten usw. Diese Faktoren haben keinen Einfluss auf die eigentliche Ertragsfähigkeit des Bodens und werden erst bei der Erarbeitung des Neuordnungsplanes im Rahmen der Abfindung berücksichtigt.

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen werden auch die anderen im Verfahrensgebiet vorhandenen Flächen (z.B. Bauland, Wasserflächen usw.) über das Verhältnis zu Ackerland mit einem Tauschwert versehen.

Der Tauschwert eines Grundstücks bestimmt sich aus der Summe der verschiedenen bewerteten Einzelflächen in m², multipliziert mit den jeweiligen Wertzahlen. Das Ergebnis wird durch 10 m² dividiert und auf eine ganze Zahl gerundet (s.u.). Dieses Ergebnis ist die Wertverhältniszahl (WVZ). Die Wertverhältniszahl ist die Größe mit der in der Ländlichen Neuordnung gearbeitet wird. Während die Flächen im Verfahrensgebiet durch die vorhandenen Vermessungen bekannt sind, werden die jeweiligen Wertzahlen der Einzelflächen durch die hiermit durchzuführende Wertermittlung bestimmt.

Wichtige Formeln für die Wertberechnung

Abkürzungen:

AB	:	Abschläge (auch Zuschläge)
BW	:	Bodenwert der Bodenschätzung
DWZ	:	Durchschnittswertzahl
F	:	Fläche
TF	:	Teilfläche
TWZ	:	Tauschwertzahl
WVZ	:	Wertverhältniszahl
WZ	:	Wertzahl

Wertzahl (einer Teilfläche)

WZ wird abgeleitet aus BW

Tauschwertzahl

$$TWZ = WZ \pm AB$$

Wertverhältniszahl (eines Flurstückes)

$$WVZ = \sum_{TF} \frac{TWZ_{TF} \cdot F_{TF}}{10}$$

Durchschnittswertzahl (eines Flurstückes)

$$DWZ = \frac{WVZ \cdot 10}{F}$$

2.2 Verwendung der amtlichen Bodenschätzung (BS) als Grundlage

Nach § 28 Abs. 1 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sind der Wertermittlung im Flurneuordnungsverfahren die Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz, BodSchätzG) zugrunde zu legen.

2.3 Örtliche Überprüfung der Bodenschätzung

Am 4. April 2006 fand eine örtliche Überprüfung der amtlichen Bodenschätzung mit dem durch die landwirtschaftlichen Sachverständigen Schneider und Lehmann erweiterten Vorstand statt. Es wurden alle im Verfahrensgebiet zugänglichen Vergleichsstücken der Bodenschätzung beprobt.

Für die Gemarkung Mehderitzsch und Mahitzschen existiert darüber hinaus eine amtliche Nachschätzung des Finanzamtes, welche ebenfalls berücksichtigt wurde. Bei der Nachschätzung wurden vor allem Nutzungsartenänderungen dokumentiert. Alle anderen Gemarkungen wurden noch nicht nachgeschätzt.

Insgesamt schätzt der durch die Sachverständigen verstärkte Vorstand ein, dass eine grundsätzliche Übernahme der BS für die Bewertung im Neuordnungsverfahren erfolgen kann.

Für die Einwertung von Nassstellen und von als Acker genutzten Flächen auf Grünlandschätzung erfolgte am 28.10.2020 mit den Sachverständigen Koch und Schneider sowie am 10.11.2020 mit dem Sachverständigen Schneider eine weitere örtliche Überprüfung.

Im Ergebnis der örtlichen Überprüfung legte der erweiterte Vorstand fest, die Bodenschätzung des Finanzamtes als Grundlage für die Wertermittlung zu verwenden.

3 Festsetzungen

3.1 Einwertung landwirtschaftlich genutzter Flächen

3.1.1 Acker

Die Ackerzahlen (AZ) werden im Verhältnis 1 : 1 aus der Bodenschätzung des Finanzamtes übernommen. Böden mit annähernd gleicher Nutzungsfähigkeit werden im Wertermittlungsrahmen zu Wertklassen zusammengefasst.

Jeder Wertklasse wird eine Wertzahl zugeordnet, die etwa den Mittelwert aus den zusammengefassten Ackerzahlen entspricht. Die verschiedenen Klassen bringen bei landwirtschaftlichen Flächen das Wertverhältnis der Klassen zueinander zum Ausdruck.

Die Klassenbildung und die Einwertung der einzelnen Klassen ist der Tabelle unter 3.1.3 zusammengefasst.

Für als Acker genutzte Flächen, bei denen eine Grünlandschätzung in der Bodenschätzung vorliegt, werden auf Grund der örtlichen Überprüfung die Grünlandzahlen (GZ) 1:1 in Ackerzahlen umgerechnet und in die Ackerklassen eingewertet.

3.1.2 Grünland

Für Grünlandflächen ist es nicht möglich, die Grünlandzahlen der Bodenschätzung im Verhältnis 1:1 in den Wertrahmen der Flurbereinigung zu übernehmen. Der nachhaltig zu erzielende Ertrag ist auf Grünlandböden geringer als bei Ackerböden.

Der durch die Sachverständigen verstärkte Vorstand legte das Verhältnis zwischen Acker und Grünland auf 100:65 fest. Das bedeutet, dass die Grünlandzahlen auf 65% abgewertet werden.

Bei als Grünland genutzten Flächen auf Ackerschätzungen werden die Ackerzahlen der Bodenschätzung um 20% reduziert.

Anschließend erfolgt analog dem Acker eine Klassenbildung und die Festlegung der Wertzahl für die Klasse. Die Klassenbildung und die Einwertung der einzelnen Klassen ist der Tabelle unter 3.1.3 zusammengefasst.

3.1.3 Klassenbildung für landwirtschaftliche Flächen

Nutzungsart	Klasse	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ackerland	Ackerzahl (AZ)	80 und größer	79 - 75	74 - 65	64 - 52	51 - 45	44 - 36	35 - 27	26 - 22	21 und kleiner	
Ackerland auf GR-Schätzung	Grünlandzahl (GZ) 1:1 in AZ					45 und größer	44 - 36	35 - 27	26 - 22	21 und kleiner	
	WZ	84	77	70	58	48	40	31	24	17	
	€/m ²	2,46	2,25	2,05	1,70	1,40	1,17	0,91	0,70	0,50	
Grünland	GZ				59 und größer	58 - 50	49 - 42	41 - 36	35 - 28	27 - 18	17 und kleiner
	GZ auf 65% abgewertet				39 und größer	38 - 33	32 - 27	26 - 24	23 - 18	17 - 12	11 und kleiner
Grünland auf A-Schätzung	AZ					45 und größer	44 - 36	35 - 27	26 - 22	21 und kleiner	
	AZ auf 80% abgewertet entspricht dann					36 und größer	35 - 29	28 - 22	21 - 18	17 und kleiner	
	WZ				40	35	30	25	21	15	8
	€/m ²				1,17	1,02	0,88	0,73	0,61	0,44	0,23

3.2 Einwertung nicht landwirtschaftlich genutzter Flächen

3.2.1 Herleitung

Die Ableitung der Wertzahl nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt in Anlehnung an das Verhältnis des Bodenrichtwertes der zu bewertenden Fläche zum Ackerland. Anschließend nimmt der durch die Landwirtschaftlichen Sachverständigen verstärkte Vorstand eine Einwertung der entsprechenden Flächen im Verhältnis zu allen anderen Flächen im Verfahrensgebiet vor.

Grundlage für die im Verfahrensgebiet festzustellenden Werte die jeweiligen Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB). Sie werden vom Gutachterausschuss des Landkreises geführt. Der Bodenrichtwert für Acker wird im Bereich des Flurbereinigungsverfahrens mit 1,20 €/m² angegeben (Stichtag 31.12.2020).

Die mittlere, flächengewichtete Bodenzahl für Acker im Verfahrensgebiet beträgt 41, für Grünland 39.

$$\frac{\text{Bodenrichtwert der zu bewertenden Fläche}}{\text{Bodenrichtwert Acker } (1,20 \frac{\text{€}}{\text{m}^2})} = \frac{\text{Wertzahl}}{\text{durchschn. Bodenzahl Acker (41)}}$$

Für die gesuchte Wertzahl ergibt sich dann:

$$\text{Wertzahl} = \text{Bodenrichtwert} \cdot \frac{41 (\text{Bodenzahl Acker})}{1,20 \text{ €/m}^2}$$

3.2.2 Bebaute Flächen

Aus den Bodenrichtwerten können folgende rechnerische Wertzahlen errechnet werden:

	Bodenrichtwert in €/m ²	rechnerische Wertzahl
Ortslage	Wohnbebauung	
Mehderitzsch	22	751
Am Eichberg	30	1024
Bennewitz	22	751
Weßnig	20	683
Kunzwerda	15	512
Kranichau	15	512
	Weitere Bebaute Flächen	
Baulandflächen Landwirtschaft im Außenbereich	5	170

	Bodenrichtwert in €/m ²	rechnerische Wertzahl
	Gewerbe	
	Nicht separat ausgewiesen	

Da im Grundstücksmarktbericht für die einzelnen Ortslagen im Verfahrensgebiet jeweils unterschiedliche Bodenrichtwerte ermittelt wurden, würde dies auch eine unterschiedliche Bewertung im Wertmaßstab der Ländlichen Neuordnung nach sich ziehen. Für die Neuzuteilung spielen die unterschiedlichen Bodenrichtwerte keine Rolle, da die Wohnbebauung unverändert wieder zugeteilt wird. Änderungen erfolgen nur einvernehmlich zwischen benachbarten Grundstückseigentümern.

Eine unterschiedliche Einwertung der Grundstücke würde bedeuten, dass in den einzelnen Ortsteilen je nach Bodenrichtwert auch unterschiedliche Beitragssätze für die Ländliche Neuordnung aufzubringen sind, da diese nach Wert der Grundstücke erhoben werden können. Da der Vorteil der Ländlichen Neuordnung für die Grundstückseigentümer in den Ortslagen hauptsächlich in der Vermessung begründet ist und dieser Vorteil in allen Ortslagen unabhängig vom Bodenrichtwert als gleich groß angesehen wird, erfolgt keine differenzierte Einwertung der verschiedenen Ortslagen.

Der Vorstand setzt für bebaute Flächen eine einheitliche Wertzahl von

500 WZ

fest.

Gewerbeflächen werden unabhängig von der Lage inner- oder außerorts wie bebaute Flächen eingewertet.

Ebenso werden

- bebaute Flächen im Außenbereich (Wohn- oder Gewerbeflächen)
- (Haus-)Gärten, Erholungsflächen, Kleingärten
- parkähnliche Anlagen sowie darin enthaltene Gewässer
- sowie Flächen der Ver- und Entsorgung (Trafo-, Umspannstationen, Tiefbrunnen, ...)

werden eingewertet.

3.2.3 Bebaute Flächen - Ortslagenvermessung

Im Rahmen der Grenzverhandlungen in den einzelnen Ortslagen werden infolge von Überbauungen oder veränderten Nutzungsstrukturen in Einzelfällen Flurstücksteile zwischen Nachbarflurstücken im Einvernehmen der betroffenen Eigentümer getauscht und entsprechend neu vermessen.

Die zu- und abgehenden Flurstücksteile (damit sind keine Neumessungsdifferenzen gemeint) sind nicht selbstständig bebaubar und stellen Teile von Hof- und Gartenflächen dar. Für diese zu- und abgehenden Flurstücksteile in den Ortslagen wird ein Tauschwert von 3,- €/m², was **102 WZ** entspricht, festgelegt. Den betroffenen Eigentümern steht es frei, abweichende Vereinbarungen zu treffen.

Ausnahme sind solche Flächen, bei denen durch Zusammenlegung von einzelnen Teilen des Einlageflurstückes ein neues, selbstständig bebaubares Flurstück entstanden ist. In diesem Fall sind diese Flurstücksteile mit dem ortsüblichen Bodenrichtwert für

Bauland zu bewerten. Für größere Flächen, die z.B. durch Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, werden bei Bedarf durch Sachverständige die entsprechenden Verkehrswerte ermittelt.

3.2.4 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen werden unterschieden in gemeinschaftliche Anlagen und öffentliche Anlagen. Gemeinschaftliche Anlagen sind nur die als Feld- Wald- oder Wirtschaftsweg gewidmeten Anlagen. Gleichmaßen gelten nur die Vorflutgräben als gemeinschaftliche Anlagen. Alle sonstigen Anlagen werden als öffentliche Anlagen angesehen.

3.2.4.1 Wege, Straßen (gemeinschaftliche Anlagen)

Alle Verkehrsflächen innerhalb der Feldlage werden mit der

Wertzahl der angrenzenden Flächen

eingewertet.

3.2.4.2 Straßen (öffentliche Anlagen)

Zu den Straßen (öffentliche Anlagen) werden Bundes, Staats, Kreis und Gemeindeverbindungsstraßen gezählt. Analog Hochwasserschutzanlagen (vgl. 3.2.5.3) wird zwischen Anlagen auf Flurstücken des Unterhaltungspflichtigem und Flächen, die dem rückständigen Grunderwerb unterliegen, unterschieden

Anlage auf Flurstück des Unterhaltungspflichtigem

Wertzahl 1

Anlage mit rückständigem Grunderwerb

wie die angrenzenden Flächen (Acker, Grünland, ...)

3.2.4.3 Bahntrasse

Für die Fläche der stillgelegten Bahnstrecke wird die

Wertzahl 1

festgesetzt.

3.2.5 weitere Nutzungen:

In Anlehnung der vom Gutachterausschuss festgestellten Verkehrswerte werden für die Belange der Ländlichen Neuordnung analog auch Wertzahlen für die sonstigen Nutzungen abgeleitet.

3.2.5.1 Wald/ zusammenhängende Gehölze

Waldflächen definieren sich nach § 2 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) als jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche, die durch ihre Größe geeignet ist, eine Nutz-, Schutz- oder Erholungsfunktion (§ 1 Nr. 1) auszuüben. Im Bedarfsfall der aufstehende Baumbestand durch forstwirtschaftliche Sachverständige separat zu bewerten.

Für Waldflächen wird die

Wertzahl 25

festgesetzt.

Analog werden zusammenhängend mit Gehölz bewachsene Flächen, welche nicht unter das Waldgesetz fallen, eingewertet.

Linienhafte Gehölzstreifen werden separat nach diesem Punkt wie Wald (Wertzahl 25) eingewertet, wenn sie nicht im Zusammenhang mit anderen Nutzungen (z.B. Gewässer, Straßen) stehen.

3.2.5.2 Gewässer (stehend und fließend)

Die Flächen der Gewässer II. Ordnung und stehende Gewässer werden
wie angrenzende Flächen

eingewertet.

Die Elbe als Bundeswasserstraße wird mit der

Wertzahl 1

eingewertet.

3.2.5.3 Hochwasserschutzanlagen (Deiche)

Für Hochwasserschutzanlagen (Deich) wird zwischen solchen Flächen, die dem Unterhaltungspflichtigen bereits im Eigentum gehören und den ggf. noch durch den Unterhaltungspflichtigen noch zu erwerbenden Flächen unterschieden. Es werden folgende Wertzahlen festgesetzt:

Deich auf Flurstück des Unterhaltungspflichtigem

Wertzahl 25 (mittleres Grünland Klasse 7)

Deich (rückständiger Grunderwerb)

wie die an den Deich angrenzenden Flächen (Acker, Grünland, ...)

3.2.5.4 Unland, Geringstland

Für Flächen ohne nachhaltig erzielbarem Ertrag wird die

Wertzahl 8

Im Regelfall werden diese Flächen dem Eigentümer wieder zugeteilt, es sein denn, es gibt eine Übernahmevereinbarung mit einem Dritten.

3.3 Restwertzahl

Verfahrenstechnisch bedingt kann es keine Flächen ohne Wertzahl im Verfahrensgebiet geben. Ebenso sind negative Wertzahlen unzulässig. Theoretisch könnten Wertzahlen von Null oder darunter durch Abschläge entstehen.

Die Restwertzahl wird mit 1 festgesetzt.

3.4 Kapitalisierungsfaktor

In der Ländlichen Neuordnung ist es notwendig, eine Wertverhältniszahl in einen Geldwert umzurechnen. Hierzu wird ein Kapitalisierungsfaktor eingeführt. So ist beim Erwerb eines Flurstückes durch die Teilnehmergeinschaft nach § 52 FlurbG und bei der geldwerten Berechnung von Mehr- und Minderausweisungen der Landabfindungen der Kapitalisierungsfaktor anzuhalten.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Landkreises Nordsachsen wurden zum Stichtag 31.12.2020 für die Stadt Torgau als Belegenheitskommune folgender Bodenrichtwert für Ackerland ausgewiesen:

$$1,20 \text{ € / m}^2$$

bei einem mittleren Bodenwert von 41 Bodenpunkten im Verfahrensgebiet. Der zu ermittelnde Kapitalisierungsfaktor drückt das Verhältnis von erzielttem Bodenpreis zur entsprechenden Wertzahl dieses Bodens aus.

$$\frac{1,20 \text{ €/m}^2}{41} = 0,029268292 \text{ € pro Bodenpunkt}$$

Da bei der Berechnung der Wertverhältniszahl (siehe Pkt. 2.1) eine Teilung durch 10 durchgeführt wird, muss nun bei der Berechnung des Kapitalisierungsfaktors das Ergebnis wiederum mit 10 multipliziert werden. Für eine Wertverhältniszahl in der LNO ergibt sich daher der Kapitalisierungsfaktor:

$$1 \text{ WVZ} = 0,29268 \text{ €}$$

Der Kapitalisierungsfaktor muss an die durch Beschluss des Vorstandes der Bodenpreisentwicklung angepasst werden. Da lediglich der Preis für Ackerland am Stichtag der Wertgleichheit anzusetzen ist, erfolgt dies durch Beschluss des nicht erweiterten Vorstandes spätestens bei der Aufstellung des Neuordnungsplanes zur geldwerten Berechnung von Mehr- und Minderausweisungen.

3.5 Zu- und Abschläge

Der ermittelte Bodenwert (abhängig von den chemisch-biologischen Eigenschaften und der physikalischen Beschaffenheit der Bodenbestandteile) muss erforderlichenfalls durch Zu- und Abschläge ergänzt werden, wenn wesentliche Bestandteile oder besondere Verhältnisse den nachhaltig erzielbaren Ertrag des Grundstücks oder Grundstücksteils dauernd beeinflussen.

Die Bestimmung von Zu- und Abschlagsgrößen leitet sich aus einer festen und/oder prozentualen Minderung bzw. Erhöhung des Bodenwertes ab. Bei der prozentualen Berechnung wird immer auf die durch Zu- und Abschläge unveränderte Wertzahl Bezug genommen. Die Ergebnisse werden auf ganze Wertzahlen gerundet. Unter Berücksichtigung aller notwendigen Zu- und Abschläge erhält man die Tauschwertzahlen.

Die nachfolgende Tabelle macht an einem Beispiel die Berechnung von Nettowertzahlen deutlich:

Ackerzahl		35
Wertzahl nach Rahmen		31
Abschlag wegen Waldschatten /-schaden	- 25 %	- 8
Tauschwertzahl		23

Die In der Bodenschätzung angebrachten Abschläge für Waldschatten /-schäden sind für das Verfahrensgebiet nicht vollständig erfasst und werden daher nicht verwendet. Festsetzung von Zu- und Abschlägen

3.5.1 Waldschatten/ -schäden, Gehölze, Hecken

Zur Abgeltung der Nachteile durch angrenzenden Bewuchs (Wald, Gehölzflächen, zusammenhängende Gehölzstreifen, Hecken, ...) werden auf einer Breite von 20 m in Abhängigkeit von der Himmelsrichtung zum angrenzenden Bewuchs folgende Abschläge angebracht.

Bewuchs liegt im	Abschlag
Süden	25 %
Westen oder Osten	20 %
Norden	5 %

Die Abschläge werden in den Flurstücksgruppen Acker (30, 31) und Grünland (40, 41) angebracht.

Bezeichnung in den Wertermittlungskarten: W oder G

3.5.2 Nassstellen

Unter Einbeziehung der Landwirtschaftlichen Sachverständigen wurden durch den Vorstand Nassstellen im Ackerland örtlich überprüft. Im Ergebnis dessen wird für die betroffenen Flächen ein

Abschlag von 40 %

angebracht.

Bezeichnung in den Wertermittlungskarten: N

3.5.3 Beeinträchtigung durch Leitungen

Eine vorhandene Leitung beeinträchtigt nicht den landwirtschaftlichen Ertrag. Einbußen durch Reparatur- oder Baumaßnahmen werden durch den Versorgungsträger ausgeglichen. Die Sicherung der Dienstbarkeit im Grundbuch schränkt allerdings die mögliche Nutzung gegenüber einem unbelasteten Flurstück ein.

Leistungsabschläge werden nur an Flurstücken angebracht, welche im Grundbuch mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für Leitungsrechte belastet sind.

Die Breite der Leitungsschutzstreifen richtet sich grundsätzlich nach den Angaben der Versorgungsträger. Es wurde mitgeteilt:

Medium	Leitung	Trassenbreite/ Breite des Schutz- streifens
Gas		2 m beidseitig
Strom	Kabelanlagen	1 m beidseitig
	Mittelspannungsleitung (keine Hochspannungs-/110KV- Leitungen im Verfahrensgebiet)	7,5 m beidseitig
	um Station bei Trafo	1 m
Wasser	$\varnothing \leq 150 \text{ mm}$	4 m
	$150 \text{ mm} < \varnothing \leq 400 \text{ mm}$	6 m
	$400 \text{ mm} < \varnothing \leq 600 \text{ mm}$	6 m
	$600 \text{ mm} < \varnothing$	8 m

Die betroffenen Flächen werden mit einem
Abschlag von 10%

versehen.

Bezeichnung in den Wertermittlungskarten: L

In Einzelfällen notwendige abweichende Bewertungen sind nach Vorstandsbeschluss möglich.

Die durch Leitungsbestandteile ertragsmäßig nicht mehr nutzbaren Flächen werden mit der Mindestwertzahl bewertet. Soweit von den Versorgungsträgern keine anderen Schutzflächen vorgegeben sind gilt:

Schacht-/Messstellen Rund- und Gittermasten	Abschlagsfläche	Wertzahl
bis Durchmesser 1 m oder bis 1 x1 m Grundfläche	10 m ²	Restwertzahl
darüber	64 m ² (8x8m)	Restwertzahl

Die Größe der Abschlagsfläche ist als Mittelwert zu verstehen, da der Maststandort an sich viel kleiner ist, die Abschlagsfläche aber die angrenzende Fläche mit Bewirtschaftungshindernissen einschließen soll.

Größere Ausfallflächen, z.B. Schiebergruppen unterirdischer Leitungen, sind lagemäßig zu ermitteln (vorrangig aus Orthophoto) und werden mit der

Restwertzahl

eingewertet.

3.5.4 Anwendung des Verkehrsflächenbereinigungsgesetz

Die Flächen öffentlicher Anlagen im Sinne des Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG), welche auf privatem Grund und Boden liegen und dafür zwischen dem 09.05.1945 und dem 03.10.1990 in Anspruch genommen wurden, werden in analoger Anwendung des Gesetzes bewertet. Voraussetzung ist eine Inanspruchnahme der entsprechenden Flächen. Nach § 5 VerkFlBerG werden 20% des Bodenwertes eines in gleicher Lage gelegenen unbebauten Grundstückes angesetzt. Der Mindestkaufpreis i.S.d. VerkFlBerG beträgt 0,10 €/m², der Höchstkaufpreis 5,00 €/m² in Gemeinden bis 10.000 Einwohner (§ 3 Abs. 1 VerkFlBerG). Der maßgebende Zeitpunkt für die Ermittlung des Bodenwertes i.S. des Gesetzes ist das Angebot des Öffentlichen Nutzers zum Kauf, im Flurbereinigungsverfahren wird das Datum der Genehmigung des Flurbereinigungsplanes angehalten. Dies betrifft im Verfahrensgebiet ausschließlich die begradigten, verlegten Gewässer II. Ordnung, so dass diese mit einem

Abschlag von 80 %

versehen werden.

Für private Flächen die ab dem 03.10.1990 durch öffentliche Anlagen in Anspruch genommen wurden wird der volle Bodenwert eines in gleicher Lage gelegenen unbebauten Grundstückes eingewertet.

Bezeichnung in den Wertermittlungskarten: Lg

3.5.5 Dränagen

keine Zu- / Abschlag

3.5.6 Bodendenkmäler

kein Zu- / Abschlag

3.5.7 Gewässerrandstreifen

kein Zu- / Abschlag

3.5.8 wasserschutzrechtliche Festlegungen

kein Zu- / Abschlag

3.5.9 „Rote Nitratgebiete“

kein Zu- / Abschlag

3.5.10 naturschutzrechtliche Festlegungen

kein Zu- / Abschlag

3.6 Wertänderungen (Auf-, Abbonitierung)

Wurde der Wert eines Abfindungsgrundstückes durch besondere Maßnahmen der Teilnehmergeinschaft wesentlich verändert (z.B. Entsiegelung einer Fläche), so wird dieser neue Wert der Bemessung der Abfindung zu Grunde gelegt.

Auf Maßnahmen oder bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Ausführungsanordnung bzw. vorläufigen Besitzeinweisung wirksam werdende Planungen Dritter beruhende, bei der Wertermittlung noch nicht berücksichtigte Wertänderungen sind sowohl bei den Einlage- als auch bei den Abfindungsflurstücken zu berücksichtigen.

4 Flurstücksgruppen

Flurstücksgruppen werden durch Zusammenfassen von Wertflächen nach gewissen einheitlichen Gesichtspunkten wie z.B. Bodenart, Nutzungsart, Verwertbarkeit, Eignung für Sonderkulturen u. a. m. gebildet

Flurstücksgruppen dienen dem Ziel, eine wertgleiche Abfindung ermöglichen zu können (insbesondere § 44 Absätze 4 und 5 FlurbG).

Gleichzeitig werden mit den Flurstücksgruppen bestimmte Flächen (Kiesgrube, Streuobstwiesen etc.) zusammengefasst und so kenntlich gemacht, dass nur die alten Eigentümer mit diesen in der Flurstücksgruppe zusammengefassten Flurstücken abgefunden werden.

Folgende Flurstücksgruppen werden festgesetzt:

Kennung	Name
Verkehrswertflächen	
01	Wohnbebauung und Gewerbenutzung
02	Industrie und Gewerbe, Silo
03	(Klein-)Gartenland (ohne Wohnbebauung), Sport, Erholungsflächen
05	Deich
07	Ver- und Entsorgung (Trafo-/ Umspannstationen, Wasserversorgung, Tiefbrunnen, ...)
Verkehrsflächen	
10	Straßen, Wege (gemeinsch. Anlagen)
11	Straßen (öffentliche Anlagen)
12	Bahn
Landwirtschaftsflächen	
30	Acker Höhe
31	Acker Aue
40	Grünland Höhe
41	Grünland Aue
Gewässer	
50	Stehende und fließende Gewässer
Wald	
60	Wald, Aufforstung
Streuobstwiesen	
70	Streuobstwiesen
Restflächen	
90	Unland, sonstige, nicht anderweitig zuordenbare Flächen, nicht landwirtschaftlich genutzt

5 Erläuterungen:

Ackerzahl:

Die Ackerzahl berücksichtigt außerdem (im Gegensatz zur Bodenzahl) die Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind.

Bodenrichtwert:

Definition nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB): „Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für Gemeindegebiete durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwert).“

Bodenzahl:

Für das Ackerland werden zwei Wertzahlen (Bodenzahl und Ackerzahl) festgestellt. Die Bodenzahl bringt die durch die Verschiedenheit der Bodenbeschaffenheit im Zusammenhang mit den Grundwasserverhältnissen bedingten Ertragsunterschiede zum Ausdruck, wobei für das ganze damalige Reichsgebiet Einheitlichkeit der Geländegestaltung, der klimatischen Verhältnisse und der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen unterstellt wird.

In der Bodenschätzung wurde der geringwertigste Boden mit 7, der beste in der Magdeburger Börde gelegene Boden mit 100 bewertet. Es ist aber notwendig, auch die übrigen natürlichen Ertragsfaktoren, Klima und Geländegestaltung, zu berücksichtigen (→ Ackerzahl).

Ertragsmesszahl:

Außerdem wird die sogenannte Ertragsmesszahl errechnet:

Größe der einzelnen Klassenfläche bzw. -abschnitt in m² x Acker- oder Grünlandzahl / 100

Die Ertragsmesszahl wird auch in das Bestandsblatt des Liegenschaftskatasters übernommen, so dass es möglich ist, für jeden Eigentümer (Betrieb) die durchschnittliche Ertragsmesszahl zu ermitteln.

Grünlandgrundzahl:

Die nach Berücksichtigung der natürlichen Ertragsfaktoren im Schätzungsrahmen angegebenen Wertzahlen werden als Grünlandgrundzahlen bezeichnet. Sie entsprechen den Bodenzahlen des Ackerschätzungsrahmens. Die Grünlandgrundzahlen der Bodenschätzung schwanken zwischen 7 (Mo III c 5, S III c 5) und 88 (L I a 1, T I a 1).

Grünlandzahl:

Besonderheiten des Klimas (Kleinklima), Schwierigkeiten bei der Heuwerbung und -trocknung werden durch Abschläge berücksichtigt. Die dadurch erhaltenen Wertzahlen nennt man Grünlandzahlen, sie entsprechen den Ackerzahlen.

Landwirtschaftliche Vergleichszahl:

Begriff der steuerlichen Einheitsbewertung, der die natürlichen strukturellen und wirtschaftlichen Verhältnisse landwirtschaftlicher Einzelbetriebe und von Gemeinden berücksichtigt.

Tauschwert:

Der bestimmt sich aus den verschiedenen bewerteten Einzelflächen in m² multipliziert mit den jeweiligen Wertzahlen dividiert durch 10 m², summiert über alle Einlageflurstücke eines Teilnehmers.

Verkehrswert:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (§ 194 BauGB)

6 Zusammenfassung der Bewertungen

6.1 Festsetzungen	
Nutzung	Einwertung
Ackerland	1:1 Übernahme der Ackerzahl/ Grünlandzahl der Bodenschätzung Klasseneinteilung Festsetzung der WZ nach Klasse
Grünland	65% Übernahme der Grünlandzahl/ 80% der Ackerzahl Klasseneinteilung Festsetzung der WZ nach Klasse
Bebaute Flächen Wohnen, Gewerbe, Garten, Erholungsflächen, ...	Wertzahl 500
Elbe	Wertzahl 1
Gewässer (fließend und stehend)	wie angrenzende Flächen
Wald	Wertzahl 25
Wege, Straßen (gemeinschaftlich)	wie angrenzende Flächen
Wege, Straßen (öffentlich)	Wertzahl 1 (auf Flurstück des Unterhaltungspflichtigem) wie angrenzende Flächen (bei rückständigem Grunderwerb)
Bahn	Wertzahl 1
Deiche	Wertzahl 25 (auf Flurstück des Unterhaltungspflichtigem) wie angrenzende Flächen (bei rückständigem Grunderwerb)
Unland, Geringstland	Wertzahl 8
Restwertzahl	Wertzahl 1
6.2 Zu- und Abschläge	
Grund	Höhe des Zu-/ Abschlags
Angrenzender Bewuchs (Wald, Gehölze, Heckenreihen)	-25 % bei Bewuchs im Süden -20 % bei Bewuchs im Osten oder Westen -5 % bei Bewuchs im Norden im Acker oder Grünland (Flurstücksgruppen 30, 31, 40, 41) Breite 20 m

Nässe	-40%
Leitungen	-10% Breite abhängig von der Art der Leitung
Schächte, Masten, ...	Abwertung auf Wertzahl 1 Größe abhängig von der Art und Größe des Schachtes, Mast, ...
Verkehrsflächenbereinigungsgesetz	-80%
6.3 Kapitalisierungsfaktor	
	0,29268 € je Wertverhältniszahl