Flurbereinigungsverfahren Jahrstedt
Verf.-Nr.: 36GRB006
Landkreis: Altmarkkreis Salzwedel

Wertermittlungsrahmen

Für die Durchführung des Wertermittlungsverfahrens nach §§ 27 ff. FlurbG wird folgendes festgelegt:

1. Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland und Grünland)

Grundsätzlich werden die Ergebnisse nach der Bodenschätzung (Acker- sowie Grünlandschätzung) des Finanzamtes angehalten.
Flächen, für die keine Bodenschätzungsergebnisse vorliegen, werden wie die angrenzenden Flächen bewertet.
Eine Zusammenfassung von Acker- bzw. Grünlandzahlengruppen zu Wertzahlen erfolgt entsprechend den nachfolgend aufgeführten Tabellen. Die Wertzahlen werden mit den Flächen der Einlageflurstücke zur Ermittlung des Einlagewertes multipliziert. Damit wird ein wertgleicher Flächentausch entsprechend marktüblichen Vergleichspreisen ermöglicht.

Ackerflächen werden mit A bezeichnet, Grünlandflächen werden mit GR bezeichnet.

Ackerzahl	Wertzahl
17 - 18	26
19 - 20	27
21 - 22	28
23 - 24	29
25 - 26	30
27 - 28	32
29 - 30	33
31 - 32	34
33 - 34	35
35 - 36	36
37 - 38	37
39 - 40	38
41 - 42	39
43 - 44	40
45 - 46	41
47 - 48	42
49 - 50	43
51 - 52	44
53 - 58	45

Grünlandzahl	Wertzahl
25 - 28	26
29 - 32	27
33 - 36	28
37 - 40	29
41 - 44	30
45 - 48	31

Die Flächen werden gemäß ihrer derzeitigen **Nutzung als Acker oder Grünland eingestuft.**
Die Einstufung der Nutzung erfolgt anhand der Beantragung **der EU-Agrarprämien zum Stichtag 15.5.2024**

Flächen, die gemäß der Bodenschätzung als Acker bewertet sind, aber dauerhaft in Grünland umgewandelt wurden und damit eine Rückumwandlung in Acker ausgeschlossen ist, werden wie Grünland bewertet und mit GR bezeichnet und in den Grünlandrahmen eingestuft.

Für Flächen, die gemäß der Bodenschätzung als Grünland bewertet sind aber dauerhaft als Acker genutzt werden, werden wie Ackerland bewertet und mit A bezeichnet und in den Ackerrahmen eingestuft

Gärten
Gartenflächen sind nicht Bestandteil des Flurbereinigungsverfahren

2. Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag

2.1. Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Der Boden von forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken wird mit der Wertzahl (H) 8 bewertet. Bei Eintritt von Eigentumsänderungen infolge der Flurbereinigung wird der Holzbestand von einem anerkannten Sachverständigen gesondert bewertet, sofern das Nutzungsrecht nicht beim Alteigentümer verbleibt oder eine einvernehmliche Regelung nicht möglich ist.

2.2. Unland /Ödland

Unlandflächen (Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag) erhalten die Wertzahl (UN) 1.

Ödlandflächen (Flächen mit geringem landwirtschaftlichem Ertrag) erhalten die Wertzahl (OE) 12

2.3. Gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen

Gewässer werden mit der Wertzahl (WA) 12 bewertet.
Wege und Straßen erhalten die Wertzahl (V) 12.
Wege und Gewässer, die infolge der Flurbereinigung entfallen, werden nach ihrer Rekultivierung neu bewertet (15% Abschlag zur höchsten angrenzenden Klasse).

2.4. Bauflächen und Bauland (GF, SF)

Die Gebiete werden in der Wertermittlung abgegrenzt. Bebaute Grundstücke oder Grundstücksteile sowie baureifes Land und Rohbauland werden mit der Wertzahl (GF) 12 bewertet. Silos, Anlagen von Versorgungsunternehmen (nicht Leitungsbestände) werden mit der Nutzungsart "SF" und der Wertzahl 12 bewertet. Bei unbebauten Flächen (begünstigtes Agrarland, Bauerwartungsland) erfolgt die Übernahme der Acker- bzw. Grünlandzahl aus der Bodenschätzung, mit gesondertem Hinweis.

2.5.1 Randlagen an Wald- und Gehölzstreifen

Bei Randlagen an hochwüchsigen Holzbeständen sind bereits Abrechnungen bei der Überprüfung der Schätzung des Finanzamtes vorgenommen wurden. Es werden keine weiteren Schattenabschläge vorgenommen.

2.5.2 Leitungsbauten

Der Verlauf von oberirdischen und unterirdischen Leitungen (z.B. Gas, Telekommunikation, Erdkabel aus Windparks und PV-Anlagen) wird wie folgt abgewertet:

- bei Telekommunikations- Freileitungen um 10 % in einer Breite von 4 m.
- bei Strom Freileitungen bis zu 110 kv um 10 % in einer Breite von 10 m.
- bei unterirdischen Leitungen um 15 % in einer Breite von 10 m.

Mastgröße	Schadensfläche
1m x 1m	49m²
3m x 3m	77m²
4m x 4m	95m²
5m x 5m	114m²
6m x 6m	134m²
7m x 7m	157m²
8m x 8m	182m²

2.5.3 Verrohrte Gewässer

Für die Flächen über verrohrten Gewässern, deren Lage bekannt ist, wird ein Abschlag von 10 % einer Breite von 10 m vorgenommen.

3. Wesentliche Bestandteile von Grundstücken

Wesentliche Bestandteile von Grundstücken, wie z. B. Obstbäume, Einzelbäume, bauliche Anlagen, die infolge der Flurbereinigung den Eigentümer wechseln oder entfernt werden müssen, werden im Bedarfsfall vom ALFF geschätzt. Anerkannte Sachverständige werden nur in schwierigen Streitfällen hinzugezogen.

4. Kapitalisierungsfaktor

Zur Umrechnung der Wertzahlen in einen Geldbetrag wird ein Kapitalisierungsfaktor festgelegt. Der Kapitalisierungsfaktor zur Ermittlung des Geldausgleiches für Mehr- oder Minderausweisungen an Fläche wird in Anlehnung an den durchschnittlichen Verkehrswert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke derzeit auf **333 EUR**/Wertzahl festgesetzt. Er wird zum Bewertungsstichtag überprüft und angepasst.

$$\frac{1{,}20\ €/m^2 \times 10.000}{A36} = 333{,}33 \text{ gerundet } 333\ € \text{ (ha-bezogen)}$$

Der Vorstand wurde bei der Aufstellung des Wertermittlungsrahmens beteiligt.

Bremen, den 30.7.2025

Sweco GmbH

gez. Bock