Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt
- Flurbereinigungsbehörde -

SACHSEN-ANHALT

611-14 AZ 2017

Bodenordnungsverfahrenverfahren
nach § 56 Landwirtschaftsanpassungsgesetzt (LwAnpG)

B o r n u m F e l d l a g e

Wertermittlungsrahmen

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

1. **Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke**
   Bei der Wertermittlung sind nach § 28 FlurbG die Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz (BodSchätzG) zugrunde zu legen. Es erfolgt die Übernahme der Ackerzahl bzw. Grünlandzahl aus der Bodenschätzung.
   Ackerflächen werden mit A und Grünlandflächen mit GR bezeichnet.
   Damit sind die gegenüber dem reinem Bodenwert bzw. der Grünlandgrundzahl im Rahmen der Schätzung bereits vorgenommenen Zu- oder Abschläge für das Kleinklima, die Geländegestaltung, den Wechsel der Böden auf engem Raum, Besonderheiten der Wasserverhältnisse (u.a. Meliorationsmaßnahmen) und Einschränkungen der natürlichen Ertragsbedingungen durch Waldflächen berücksichtigt. Sollte an Waldrändern noch keine Abwertung erfolgt sein, wird im Norden, Osten und Westen ein Streifen von 20 m mit 10% der vorhandenen Acker- bzw. Grünlandzahl abgewertet.
   Nach der Abwertung muss die Wertzahl mindesten 15 betragen.

   Bei Veränderung der tatsächlichen Nutzung gegenüber der Bodenschätzung erfolgt eine Anpassung entsprechend der Vermessung des neuen Grundrisses.

   Flächen, die gemäß der Bodenschätzung als Acker bewertet sind, aber tatsächlich als Grünland genutzt werden, erhalten den Wert der Ackerzahl und werden mit GR bezeichnet.

   Gartenflächen werden, wenn sie nicht den Hofräumen zugehörig sind, wie landwirtschaftlich genutzten Flächen entsprechend der Bodenschätzung bewertet. In der Wertermittlungskarte werden sie mit G bezeichnet. Bei einem Tausch erfolgt bei Bedarf eine gesonderte Wertermittlung für Kleingärten.

   Flächen mit einer Sondernutzung bzw. Dauerkulturen (Spargel, Hopfen, Streuobstwiesen, Baumschulen, Gartenbau u.ä.) werden wie normale landwirtschaftliche Flächen (A oder GR) bewertet und erhalten die Bezeichnung SN (Sondernutzung). Bei einem Tausch erfolgt bei Bedarf eine gesonderte Wertermittlung.

Festlegung der zulässigen Nutzungsarten

A	Acker	H	Holzung
GR	Grünland	GF	Gebäude- und Freifläche
G	Gartenland	SF	Sonstige Fläche
SN	Sondernutzung/ Dauerkultur	V	Verkehrsfläche
OE	Ödland	WA	Wasserflächen
UN	Unland		

2. Zu- und Abschläge an landwirtschaftlich genutzten Flächen

2.1 Bewirtschaftete Wegeflurstücke

Bewirtschaftete Wegeflurstücke, die abweichend von der Bodenschätzung zwischenzeitlich in Bewirtschaftung genommen worden sind, erhalten keinen Abschlag. Die jeweilige Fläche wird mit der niedrigsten angrenzenden Wertzahl der Bodenschätzung bewertet.

2.2 Maststandorte, Schächte

Bei Masten, Schächten und ähnlichen Bewirtschaftungshindernissen erfolgt für die Ausfallfläche eine Abwertung. Die abgewertete Fläche wird mit der Wertzahl 10 bewertet. Abgewertet wird die tatsächlich nicht bewirtschaftbare Fläche.

2.3 Überspannungen, Rohrleitungen, Erdkabel

Bei Überspannungen, Rohrleitungen und Erdkabeln erfolgt eine Abwertung entlang der Leitungstrasse von 5 %, wenn Landwirtschaftsflächen betroffen sind. Das Maß der Trassenbreite (Schutzstreifen) ist vom Leitungsbetreiber vorzugeben.

Die Leitungsbetreiber haben für die nachfolgend aufgeführten Leitungsarten folgende Dimensionen als Schutzstreifen festgelegt:

Leitungsart	Verlauf	Betreiber	Schutzstreifen
Strom	oberirdisch	50hertz Transmission GmbH	beidseitig jeweils 35 m
Strom Mittelspannung	erdgebunden	AVACON	Beidseitig jeweils 1 m
Strom Mittelspannung	oberirdisch	AVACON	Beidseitig jeweils 2 m
Fernmelde	erdgebunden	AVACON	Beidseitig 1 m
Schmutzwasser	unterirdisch	Heidewasser	Beidseitig 3 m
Trinkwasser	unterirdisch	Heidewasser	Beidseitig 2 m

2.5 Überschneidungen von Abschlägen

Treffen in bestimmten Bereichen mehrere Zu- und Abschläge aufeinander, so wird nur der höchste berücksichtigt. Es erfolgt keine Summation von Zu- oder Abschlägen.

3. Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag

3.1. Gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen

3.1.1. Öffentliche und in der Örtlichkeit vorhandene Wege/Gewässer

Die Wege und Gewässer werden mit der Wertzahl 15 bewertet und mit V bzw. WA gekennzeichnet. Im Rahmen des Verfahrens errichtete Wege oder Gewässer werden in die Schätzungsklasse der amtlichen Bodenschätzung eingeordnet und im Neubestand mit V gekennzeichnet

3.1.2. Wege und Gewässer, welche in der LPG-Zeit entstanden sind
Die örtlich vorhandenen Wege und Gewässer, die nicht eigentumsrechtlich geregelt sind, werden mit der Wertzahl 15 bewertet und mit V bzw. WA gekennzeichnet.

3.1.3. Private Wege und Gewässer
Werden mit 15 bewertet und mit V bzw. WA gekennzeichnet

3.2 Bundes-, Landes- und Kreisstraßen, Eisenbahntrassen
Erhalten in der Einlage die Wertzahl 15 und werden als Verkehrsfläche (V) gekennzeichnet. Durch den Unternehmensträger neu errichtete Straßen bzw. durch den Maßnahmenträger neu durchgeführte Maßnahmen erhalten die Schätzungsklasse der amtlichen Bodenschätzung, werden jedoch mit Verkehrsfläche V gekennzeichnet.

3.3 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, Hecken und Windschutzstreifen
Der Boden von forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken wird mit H bezeichnet und der Wertzahl 10 bewertet. Bei Eintritt von Eigentumsänderungen infolge der Bodenordnung wird der Holzbestand von einem anerkannten Sachverständigen gesondert bewertet, sofern das Nutzungsrecht nicht beim Alteigentümer verbleibt oder eine einvernehmliche Regelung nicht möglich ist. Im Planwunschtermin wird aufgenommen, ob der Eigentümer Holzflächen im Verfahrensgebiet hat, und ob diese im Verfahren ohne gesonderte Bewertung verlegt werden können. Das betrifft in erster Linie nicht forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Gebüsch am Weg oder Graben oder im Schlag).

3.4 Ödland
Ödland (z.B. Böschungen) wird mit OE bezeichnet und mit der Wertzahl 10 bewertet.

3.5 sonstige Flächen
Sonstige Flächen (Abbau, Aufschüttung, Deponie, Siloflächen u.ä.) werden mit SF bezeichnet und mit der Wertzahl 10 bewertet.

4. Bauflächen und Bauland
Bebaute Grundstücke oder Grundstücksteile sowie baureifes Land und Rohbauland werden in der Einlage abgegrenzt und erhalten die Bezeichnung GF mit der Wertzahl 10. Bei Eintritt von Änderungen in Folge der Bodenordnung wird zum Zeitpunkt der Besitzeinweisung eine gesonderte Wertermittlung erstellt, es sei denn, es wird Einigung zwischen den Abgebenden und dem Übernehmenden durch Vereinbarung herbeigeführt.

5. Wesentliche Bestandteile von Grundstücken
Wesentliche Bestandteile von Grundstücken, die infolge der Bodenordnung den Eigentümer wechseln oder entfernt werden müssen, werden durch eine Wertermittlung gesondert bewertet.

6. Umrechnungsfaktor/Kapitalisierungsfaktor
Der Umrechnungs- bzw. Kapitalisierungsfaktor drückt das Wertverhältnis vom Bodenrichtwert (für landwirtschaftlich genutzte Flächen) zur Ertrags- bzw. Wertfläche aus. Er dient zur Ermittlung von Kapitalbeiträgen (für Geldabfindungen, Geldentschädigungen, Geldausgleiche) und wird in Anlehnung an den durchschnittlichen Verkehrswert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und unter Zugrundelegung des Grundstücksmarktberichtes ermittelt. Der Bodenrichtwert für Ackerland ist auf einen Flächengröße von 4 ha und auf eine Restpachtdauer von 4 Jahren bezogen.

Basisgröße Acker (ohne Berücksichtigung Flächengröße / Pachtfreiheit):

Berechnung: $\frac{\text{Bodenrichtwert in €/m²}}{\text{Zustandsmerkmale}}$ im Bereich Bornum $\frac{0{,}95€}{\text{A30}}$

$$\frac{0{,}95€/m²}{\text{A30}} = \frac{0{,}0317€/m²}{\text{A01}} = \frac{3{,}17€/\text{Ar}}{\text{A01}} \} \quad 3{,}17\ € = 1\ \text{WE (Werteinheit)}$$

Basisgröße Grünland (ohne Berücksichtigung Flächengröße / Pachtfreiheit):

Berechnung: $\frac{\text{Bodenrichtwert in €/m²}}{\text{Zustandsmerkmale}}$ im Bereich Bornum $\frac{0{,}60€}{\text{GR40}}$

$$\frac{0{,}60€/m²}{\text{GR40}} = \frac{0{,}015€/m²}{\text{GR01}} = \frac{1{,}50€/\text{Ar}}{\text{GR01}} \} \quad 1{,}50\ € = 1\ \text{WE (Werteinheit)}$$

Der hier berechnete Faktor bezieht sich auf den Stichtag 31.12.2016 und wird zu dem Zeitpunkt, in dem der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt, nochmals aktualisiert. Im Allgemeinen ist das der Zeitpunkt des Besitzüberganges.

Die Berechnung der Einlagewerte erfolgt auf der Grundlage der im Grundbuch nachgewiesenen Sollfläche der Flurstücke und der in den Wertermittlungskarten festgelegten Wertgrenzen und –flächen. Die Werteinheiten ergeben sich aus der jeweiligen Wertzahl multipliziert mit der Fläche in Ar.

Für das Verfahrensgebiet kann insgesamt nur ein gemeinsamer Kapitalisierungsfaktor verwendet werden. Dazu wird der Anteil von Acker- und Grünlandflächen ermittelt und ein gewichteter Mittelwert berechnet. Bei einer Verteilung von 15% Grünland und 85% Ackerland ergibt sich folgender gemeinsamer Kapitalisierungsfaktor im Verfahrensgebiet.

Acker	3,17€ * 0,85 = 2,69 €
Grünland	1,50€ * 0,15 = 0,23 €
Summe	2,92 €

Der Kapitalisierungsfaktor beträgt insgesamt 2,92 € je Werteinheit und basiert auf den Flächenanteilen von Acker und Grünland im Verfahrensgebiet sowie auf den amtlichen Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2016.

Der Vorstand hat dem Wertermittlungsrahmen einstimmig zugestimmt.

Dessau-Roßlau, den 01.09.2017

i.A. R. K.
ALFF Anhalt

für den Vorstand