**AMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, FLURNEUORDNUNG UND FORSTEN SÜD**
**MÜLLNERSTRASSE 59, 06667 WEISSENFELS**

Flurbereinigungsverfahren Wünsch (NBS)
nach § 87 FlurbG

Verf.-Nr.: 611/47MQ019

# Wertermittlungsrahmen

## vom 23.05.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung

2. Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke
2.1 Ackerland
2.2 Grünland
2.3 Gartenland
2.4 Rekultivierte Wege, Gewässer und landwirtschaftliche Anlagen (Altbestand)
2.5 Rekultivierte Wege und landwirtschaftliche Anlagen (Neubestand)
2.6 Abweichungen der Bodenschätzung in der Örtlichkeit

3. Natürliche wertbeeinflussende Faktoren
3.1 Klima, Wasser, Hangneigung usw.
3.2 Waldrandlage, Schatten von Baumreihen und Hecken
3.3 Unkrautdruck von Sukzessionsflächen

4. Nicht landwirtschaftlich nutzbare Flächen
4.1 Neu angelegte Verkehrsflächen und Landschaftselemente
4.2 Alt vorhandene Verkehrsflächen
4.3 Wald, Landschaftselemente
4.4 Sonstige Flächen

5. Bauland und Bauflächen
5.1 Bebaute Flächen
5.2 Unbebaute Flächen

6. Tagebauflächen - Kiesabbau

7. sonstige wesentliche Grundstücksbestandteile

8. Rechte und Lasten
8.1 Leitungsrechte
8.2 Schutzflächen von Vermessungsmarken
8.3 Dienstbarkeiten für Kompensationsmaßnahmen des UT

9. Zusammenfassung der Wertzonen

10. Umrechnungsfaktor

Anlage 1: Bodenrichtwertauskunft landwirtschaftlich genutzte Flächen (Stichtag 31.12.2020)

## 1. Vorbemerkung

Für die Durchführung des Wertermittlungsverfahrens nach §§ 27 ff. Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) in Verbindung mit der Richtlinie über die Wertermittlung in Verfahren nach dem FlurbG (RflurbWert) werden nachfolgende Festlegungen getroffen.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage der Reichsbodenschätzung (Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens vom 16.10.1934), des Gesetzes zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz – BodSchätzG vom 20.12.2007 geändert durch Art. 232 V v. 31.08.2015 I 1474) und der sachgemäßen Prüfung durch das Finanzamt Merseburg aufgestellt. Aus den Orthophotos (Befliegungen von 2004, 2011 und 2013) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation wurden der Bestand an Wegen und Landschaftselementen erfasst. Der Wert der alten Grundstücke wird ermittelt, um die Teilnehmer im Flurbereinigungsgebiet mit Land von gleichem Wert abfinden zu können (§ 27 FlurbG). Der Wertermittlungsstichtag ist der Tag an dem der im Flurbereinigungsplan vorgesehene neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt (§ 61 Satz 2 FlurbG). Ausgenommen von diesem Stichtag der Bewertung sind die von der Teilnehmergemeinschaft oder dem Unternehmensträger in Anspruch genommenen Flächen, die nach der Qualität bewertet werden, wie sie vor der Inanspruchnahme nachgewiesen ist.

Durch den landwirtschaftlichen Sachverständigen des Finanzamtes Merseburg, Herrn Dr. Moritz fand in den Jahren 1996-2008 eine örtliche Überprüfung der Bodenschätzungsergebnisse und in dem Jahr 2014 eine partielle Nachschätzung (Kiesgrube Wünsch) in den am Verfahren beteiligten Gemarkungen statt.

Die Reichsbodenschätzung wurde bestätigt und dient im Hinblick auf die wertgleiche Abfindung als Grundlage. Der nachfolgende Wertermittlungsrahmen setzt die notwendigen Bewertungen und Anpassungen durch Zu- und Abschläge um. Eine Zusammenfassung einzelner Wertzahlen in Klassen ist nicht vorgesehen. Die Dokumentation und Berechnung erfolgt für die einzelnen Flächen anhand der Wertermittlungskarte.

## 2. Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

2.1 Ackerland (A)

Kennzeichnung in der Karte : A+ Wertzahl

Für die Bewertung dieser Flächen wird die **Ackerzahl** der Bodenschätzung unverändert übernommen.

2.2 Grünland (GR)

Kennzeichnung in der Karte : GR+ Wertzahl

Für Grünland weist die Bodenschätzung der Finanzverwaltung für das Verfahrensgebiet Wünsch (NBS) eine durchschnittliche Grünlandzahle von 40 aus. Ausgehend vom Bodenrichtwert für Grünland (0,40 €) und dem für das Flurbereinigungsverfahren ermittelten Umrechnungsfaktor (siehe Punkt 10) ergibt sich für die Grünlandzahl folgende Berechnung:

Grünlandzahl / 3 = Wertzahl

d.h., die Grünlandzahl 40 entspricht der Wertzahl 13

2.3 Gartenland (G)

Für die Bewertung von Gartenland im Außenbereich wird die **Grünlandzahl / Ackerzahl** der Bodenschätzung der angrenzenden Flächen unverändert übernommen und mit der Nutzungsart G für Gartenland gekennzeichnet.
Sollte es infolge des Flurbereinigungsverfahrens zu einem Austausch von Gartenlandflächen kommen, wird deren Wert gesondert ermittelt, ggf. unter Hinzuziehung von anerkannten Sachverständigen.

2.4 Rekultivierte Wege, Gewässer und landwirtschaftliche Anlagen (Altbestand)

Für untergegangene Wege und Gräben, sowie landwirtschaftliche Anlagen, die in der Reichsbodenschätzung noch mit der Nutzungsart Verkehrsfläche belegt sind, werden die Wertzahlen der angrenzenden Ackerflächen mit einem Abschlag von 20 Prozent übernommen. Befinden sich diese Flächen im Bereich der Grünlandschätzung erfolgt kein Abschlag.

2.5 Rekultivierte Wege und landwirtschaftliche Anlagen (Neubestand)

Im Flurbereinigungsgebiet werden Wege durch die Teilnehmergemeinschaft rückgebaut und rekultiviert. Für diese Flächen werden bei der Abfindung die Wertzahlen der angrenzenden Acker- oder Grünlandflächen mit einem Abschlag von 10 Prozent übernommen.

2.6 Abweichungen der Bodenschätzung in der Örtlichkeit

Flächen, die durch die Bodenschätzung als Acker- oder Grünlandflächen geschätzt wurden, heute in der Örtlichkeit jedoch eine nicht landwirtschaftliche Nutzung aufweisen, werden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung bewertet.
Dies gilt in der Einlage ***nicht*** für Änderungen, die infolge der Planfeststellung oder des Planes nach §41 FlurbG erfolgt sind. Diese Änderungen werden erst im Abfindungsplan berücksichtigt.

## 3. Natürliche wertbeeinflussende Faktoren

3.1 Klima, Wasser, Hangneigung usw.

Hanglagen und Kleinklima weisen im Verfahrensgebiet keine Merkmale auf, die zu besonderen Erschwernissen unter Bezug auf das regionale Anbauspektrum führen. In den Acker- und Grünlandzahlen der Reichsbodenschätzung bzw. der Nachschätzungen des Finanzamtes, die für das Verfahrensgebiet übernommen wurden, sind lt. § 4 BodSchätzDB bereits die Wasserverhältnisse, das Klima, die Geländegestaltung (z.B. Hangneigung) und andere natürliche Ertragsbedingungen berücksichtigt. Es werden keine weiteren Zu- und Abschläge vorgenommen.

3.2 Waldrandlagen, Schatten von Baumreihen und Hecken

Von Waldrandlagen oder hohen dichten Gehölzstreifen gehen aufgrund Schattenwurf, Konkurrenzdruck und organischer Rückstände wertmindernde Einflüsse auf die landwirtschaftliche Nutzung aus. Begünstigend wirkt sich aber daraufhin der Schutz vor Winderosion und die Feuchtigkeitsspeicherfunktion aus. Der Abschlag an Waldrandlagen ist in der Bodenschätzung bereits vorhanden, deshalb wird kein zusätzlicher Abschlag in der Wertermittlung angebracht.

An hohen dichten Gehölzstreifen wird kein zusätzlicher Abschlag in der Wertermittlung angebracht. Sollte sich im Rahmen der Neuzuteilung eine Benachteiligung einzelner Flächen herausstellen, so kann mit dem Flurbereinigungsplan eine entsprechende Festsetzung erfolgen.

3.3 Unkrautdruck von Sukzessionsflächen

Nach Auskunft vom Institut für Integrierten Pflanzenschutz der Biologischen Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft gehen von Sukzessionsflächen maximal 5 Jahre lang geringfügige Belastungen im Randbereich der angrenzenden Schläge durch Ackerunkräuter aus, danach werden diese durch Gräser verdrängt, nach 5 – 10 Jahren setzt die Verbuschung ein. Zudem entstehen dem angrenzenden Bewirtschafter durch Windschutz- und Feuchtigkeitsspeicherfunktion der bewachsenen Fläche auch Vorteile. Es werden keine Abschläge wegen Verunkrautung vorgenommen.

## 4. Nicht landwirtschaftlich nutzbare Flächen

4.1 Neu angelegte Verkehrsflächen und Landschaftselemente

Die Flächen, die erst durch den Neubau ländlicher Wege als Verkehrsflächen durch die Teilnehmergemeinschaft (TG) der Flurbereinigung Wünsch gemäß Plan nach § 41 FlurbG in Anspruch genommen wurden bzw. werden, werden für die Berechnung der Einlage entsprechend ihrer vorherigen Nutzung bewertet. Bei vorher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden die Acker- bzw. Grünlandzahlen der Bodenschätzung übernommen.

Alle Flächen auf denen Maßnahmen des Unternehmensträgers laut Planfeststellung realisiert wurden, erfolgt die Berechnung der Einlage entsprechend ihrer vorherigen Nutzung, bei vorher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden die Acker bzw. Grünlandzahlen der Bodenschätzung übernommen.

In der Abfindung behält die Wertfläche ihren Wert aus der Einlage, wird aber mit der dann zutreffenden Nutzungsart, **VS** für Straßen und Wege und **VE** für Eisenbahnverkehrsfläche, bezeichnet.

Die im Zusammenhang mit dem Neubau der ICE-Strecke oder des Planes nach §41 FlurbG errichteten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sind für die Berechnung der Einlage entsprechend ihrer vorherigen Nutzung nach der Bodenschätzung zu bewerten.

In der Abfindung behält die Maßnahmefläche ihren Wert aus der Einlage, wird aber mit der zutreffenden Nutzungsart, **AE** für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, bezeichnet.

4.2 Alt vorhandene Verkehrsflächen

Wege- und Verkehrsflächen, welche bereits vor Anordnung des Flurbereinigungsverfahrens bestanden haben und auch weiterhin als Wege- und Verkehrsflächen bestehen bleiben, werden der **Wertzahl 10** bewertet und erhalten die Bezeichnung **VS** = Verkehrsfläche.

Verlaufen diese Wege über private Flurstücke, erhalten sie den Wert der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche (z.B. VS75).

4.3 Wald, Landschaftselemente

Flächen, die nach § 2 des Waldgesetzes (WaldG) des Landes Sachsen-Anhalt als Wald einzustufen sind, erhalten die **Wertzahl 20** und die Bezeichnung **H** = Holzung.

Landschaftselemente mit aufstehenden Gehölzen die nach dem WaldG LSA nicht als Wald definiert werden, sind mit der **Wertzahl 10** einzustufen und erhalten die Bezeichnung **H** = Holzung.

Eine Bewertung des Holzbestandes (Aufwuchs) erfolgt getrennt vom Bodenwert und nur bei Bedarf für zu tauschende Bestände.

4.4 Sonstige Flächen

Nicht landwirtschaftlich nutzbare Flächen, Unland und Ödlandflächen sind als Geringstland (Einstufung durch Finanzamt für Flächen mit geringster Ertragsfähigkeit) einzustufen. Sie erhalten die Bezeichnung **GER** und die **Wertzahl 10**.

Wasserläufe, Teich (stehendes Gewässer) und Gräben werden mit der Bezeichnung **WA** und der **Wertzahl 10** erfasst.

## 5. Bauland und Bauflächen (Bewertung nach §29 FlurbG)

5.1 Bebaute Flächen

Bebaute Grundstücke oder Grundstücksteile werden mit dem Hinweis - **Gebäude- und Freifläche GF 100** - versehen. Davon abweichen werden Silos, Lagerflächen o.ä. Anlagen als - **Sonderfläche SF 100** - bezeichnet.

Sollte es infolge des Flurbereinigungsverfahrens zu einem Austausch bebauter Flächen kommen, wird der Verkehrswert gesondert ermittelt und festgelegt.

5.2 Unbebaute Flächen

Unbebaute Flächen in Form von Bauerwartungsland oder Rohbauland sind gemäß den aktuellen Flächennutzungsplänen innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens Wünsch (NBS) nicht vorhanden.

## 6. Tagebauflächen - Kiesabbau

Die Kiesabbaufläche in der Gemarkung Wünsch Flur 6 wird als **AB** – Abbaufeld gekennzeichnet und mit der Wertzahl **60** bewertet.

## 7. sonstige wesentliche Grundstücksbestandteile

Wesentliche Bestandteile von Grundstücken (z.B. bauliche Anlagen, Baumbestand, etc.), bei denen sich im Flurbereinigungsverfahren die Eigentumsverhältnisse ändern, werden bei Bedarf zum Zeitpunkt des Besitzwechsels durch anerkannte Sachverständige geschätzt, soweit es nicht zu einer Vereinbarung mit dem neuen Eigentümer kommt.

## 8. Rechte und Lasten

8.1 Leitungsrechte

Unter Freileitungen und über unterirdischen Leitungen erfolgt eine Abwertung gegenüber den nicht betroffenen Flächen, sofern sie nicht in öffentlichen Grundstücken verlegt sind. Die Schutzzonenbreite der betreffenden Betreiber ist maßgebend.

Im Verfahrensgebiet sind folgende Leitungen vorhanden: Trink- und Abwasserleitungen, Stromversorgungsleitungen, Produkten- und Gasleitungen.

| Bezeichnung der Leitung | Schutzzone | Abwertung |
|---|---|---|
| Rohwasserleitung DN 200 (Brunnenleitung)<br>Trinkwasserleitung DN100<br>Steuerkabel MYY 5x25 mm² (Kabel)<br>Energie-,Wasser-, Abwassergesellschaft Geiseltal mbH (EWAG) | beidseitig 1 m | 10 % |
| Trinkwasserleitung<br>Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Geiseltal | beidseitig 2 m | 10 % |
| Schmutzwasserüberleitung<br>Abwasserzweckverband Merseburg | beidseitig 2 m | 10 % |
| 110 kV Bahnstromleitung<br>DB Energie GmbH | beidseitig 25 m | 10 %<br>Maststandort<br>WZ1 auf 100 m² |
| 380-kV-Freileitung Lauchstädt-Vieselbach<br>50Hertz Transmission GmbH | beidseitig 35 m | 10 %<br>Maststandort<br>WZ1 auf 225 m² |
| 20-kV-Kabel (Mittelspannungskabel)<br>20-kV-Freileitung (Mittelspannungsfreileitung)<br>MITNETZ Strom (enviaM) | beidseitig 2 m<br>beidseitig 7,5 m | 10 % |
| Ferngasleitung Nr. 437 (EVG)<br>Steuerkabel (EVG)<br>Korrosionsschutzanlage (KSA)<br>Mit Kabel / Anodenfeld<br>Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH, Erfurt | beidseitig 4 m<br>beidseitig 0,5 m<br>beidseitig 2 m | 10 % |
| Ferngasleitung Nr. 46<br>ONTRANS-Gastransport GmbH | beidseitig 4 m | 10 % |

Für mit Leitungsmasten bebaute landwirtschaftliche Nutzflächen erfolgt eine Abwertung auf einer quadratischen Fläche von 100 m² je Mast bei einer Größe bis 5 m x 5 m bzw. 225 m² je Mast bei einer Größe bis 9 m x 9 m. Diese Flächen werden mit 1 bewertet. Sie erhalten die Bezeichnung der umliegenden Nutzungsart.
Bei Rundmasten (auch A-Masten) und Gittermasten bis 1 m x 1 m erfolgt kein Abschlag.

8.2 Schutzflächen von Vermessungsmarken

Im Verfahrensgebiet befinden sich Vermessungsmarken der Geoinformationsverwaltung, die nach § 1 DVO VermKatG LSA (Durchführungsverordnung des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt) einer Schutzfläche bedürfen. Die Schutzflächen werden wie die sie umgebende Fläche bewertet.

8.3 Dienstbarkeiten für Kompensationsmaßnahmen des UT

Die Wertflächen der Abfindung unter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die ICE-Neubaustrecke werden aufgrund der Planfeststellung des Unternehmensträgers mit **UT10** bewertet, wenn beim Landempfänger dafür eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen wird.

## 9. Zusammenfassung der Wertzonen

| **Nutzungsart (Bezeichnung)** | **Wertzahl (WZ)** |
|---|---|
| Ackerland (A) | Übernahme der Ackerzahl |
| Grünland (GR) | Übernahme der Grünlandzahl |
| Gartenland (G) | Übernahme Acker-/Grünlandzahl |
| Forstflächen nach WaldG / Holzungen (H) | 20 / 10 |
| Unland / Ödland / Geringstland (GER) | 10 |
| | |
| **Bebaute Flächen (GF, SF)**<br>Gebäude- und Freifläche (GF) | 100 |
| Sonderfläche (SF) | 100 |
| | |
| Maßnahmen der TG laut Plan § 41 FlurbG | Bewertung wie Zustand vor der Herstellung |
| Maßnahmen des UT laut Planfeststellung | Bewertung wie Zustand vor der Herstellung |
| | |
| **Verkehrsflächen**<br>Verkehrsflächen für Eisenbahn (VE) | 10 |
| Verkehrsflächen für Wege- und Straßen (VS) | 10 |
| Verkehrsflächen über Privateigentum (VS) | wie angrenzende WZ |
| | |
| **Gewässer und Wasserflächen**<br>Gewässer- und Wasserflächen (WA) | 10 |
| Teich (Stehendes Gewässer) (WA) | 10 |
| Gewässer und Wasserflächen über Privateigentum (WA) | wie angrenzende WZ |

## 10. Umrechnungsfaktor

Der Umrechnungs- bzw. Kapitalisierungsfaktor für unvermeidbare Mehr- bzw. Minderabfindungen resultiert aus dem zum Stichtag der Wertermittlung gültigen Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen.

Mit dem Umrechnungs- bzw. Kapitalisierungsfaktor wird das Verhältnis zwischen den Tauschwerten dieser Wertermittlung (Werteinheiten) und dem Bodenwert (Geldwert) der Grundstücke ausgedrückt.

Die Wertzahl (WZ) ist bezogen auf eine Fläche von 100 m² = 1 ar und wird in Werteinheiten angegeben.

Die Werteinheiten (WE) berechnen sich wie folgt: Ackerzahl x Fläche in ar = WE

Der Geldwert (€/ar) berechnet sich wie folgt: Werteinheiten x Umrechnungsfaktor

Zur Ermittlung des Umrechnungsfaktors wird der Bodenrichtwert aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt für landwirtschaftliche Nutzflächen herangezogen. Der Bodenrichtwert wird vom zuständigen Regionalbereich des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation alle zwei Jahre zum Stichtag 31.12. aktualisiert und im 1. Quartal des Folgejahres veröffentlicht. Bei größeren Bewegungen auf dem Grundstücksmarkt für landwirtschaftliche Flächen im Laufe des Jahres kann der Bodenrichtwert durch die Flurbereinigungsbehörde angepasst werden.

Zum 31.12.2020 wurde folgender Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen:

| | | |
|---|---|---|
| Ackerland | 2,50 €/m²<br>bei A90 | bezogen auf eine Flächengröße von 4ha und eine verpachtete Fläche mit einer Restpachtdauer von 4 Jahren |
| Grünland | 0,40 €/m²<br>GR 40 | |

Zu- oder Abschläge wegen Abweichung von den Kriterien des typischen Bodenrichtwertgrundstückes erfolgen nicht, da die vom Gutachterausschuss angegebenen Werte für das typische Grundstück der Bodenrichtwertzone (Größe 4ha, 4 Jahre Restpachtdauer) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr keinen Einfluss auf die Kaufpreisfindung zwischen Verkäufer und Käufer haben.

Der Umrechnungsfaktor wird in Anlehnung an den Bodenrichtwert für Ackerland wie folgt berechnet:

2,50 €/m² x 100 ar = 2,78 €/WE
90 WE

Für Grünland:

0,40 €/m² x 100 ar = 1 €/WE
40 WE

2,78 €/WE / 1 €/WE = 2,78 A / GR aufgerundet 1 / 3

Daraus errechnet sich ein Umrechnungsfaktor von 2,78 EUR/Werteinheit zur Ermittlung von Kapitalbeiträgen für Geldabfindungen, Geldentschädigungen und Geldausgleichen

Beispielrechnung Ackerland:

Flurstück: 1,0 ha groß, AZ 90

Wertzahl x Fläche = 90 x 100 ar = 9000 WE

Bei 2,78 €/WE entspricht dies einem Betrag von 25.020,00 € (9000 WE x 2,78 €/WE).

Beispielrechnung Grünland:

Flurstück: 1,0 ha groß, GrZ 40 – entspricht der Wertzahl 13 (siehe Punkt 2.2 – 40/3 = 13,33)

Wertzahl x Fläche = 13 x 100 ar = 1300 WE

Bei 2,78 €/WE entspricht dies einem Betrag von 3.614,00 € (1300 WE x 2,78 €/WE).

Der Umrechnungs- bzw. Kapitalisierungsfaktor bezieht sich auf den Stichtag 31.12.2020 und wird zum Zeitpunkt des Eintritts des neuen Rechtszustandes nochmals aktualisiert.
Der Umrechnungsfaktor wird zum Bewertungsstichtag gem. §44 Flurbereinigungsgesetz überprüft und endgültig festgesetzt.

Die Darstellung der Wertermittlungsergebnisse in die Wertermittlungskarten erfolgt nach den maßgeblichen Richtlinien für Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz.

…… ……..
Datum Vorstandsvorsitzender Herr Reinhardt

…… ……..
Datum Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd