

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung
und Forsten Altmark
Bodenordnungsverfahren Hanum

Wertermittlungsrahmen Hanum

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

1. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Grundsätzlich werden nach § 28 FlurbG bei der Ermittlung der Wertverhältnisse für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke die Ergebnisse der Bodenschätzung bzw. Nachschätzung des Finanzamtes (ö.B. Findling 12/2016) angehalten.

Flächen, für die keine Bodenschätzungsergebnisse vorliegen, werden wie die angrenzenden Flächen bewertet.

Die Ackerzahlen werden nach dem GMB 2021 ermittelt und als Wertzahlen der Flurbereinigung übernommen und erhalten die Bezeichnung „A“ (siehe Anlage 1 Umrechnung A-Wertzahl).

Die Grünlandzahlen werden nach dem GMB 2021 ermittelt und als Wertzahlen der Flurbereinigung übernommen und erhalten die Bezeichnung „GR“ (siehe Anlage 2 Umrechnung GR-Wertzahl).

Bei Veränderungen der tatsächlichen Nutzung gegenüber der Bodenschätzung erfolgt eine Anpassung entsprechend der topographischen Aufmessung / Erfassung.

Die Flächen werden gemäß ihrer derzeitigen Nutzung eingestuft.

Abweichungen hiervon sind im Wertermittlungsrahmen im Weiteren aufgeführt.

Flächen, die in der Bodenschätzung als Acker bewertet wurden, aber dauerhaft in Grünland umgewandelt wurden, erhalten keinen Zuschlag. Sie führen die Bezeichnung „GR“, werden aber als Ackerland weiterhin bewertet.

Grünlandflächen im Bereich des „Grünen Bandes“ können nach Absprache mit den Beteiligten Eigentümern abweichend von der Nutzungsart getauscht werden.

Gartenflächen werden, wenn sie nicht den Hofräumen zugehörig sind, wie die landwirtschaftlich genutzten Flächen entsprechend der Bodenschätzung bewertet. In der Wertermittlung werden sie mit „G“ bezeichnet.

Flächen mit einer Sondernutzung bzw. Dauerkulturen (Spargel, Hopfen, Streuobstwiesen, Baumschulen, Gartenbau u.ä.) werden wie normale landwirtschaftliche Flächen bewertet und erhalten die Bezeichnung „SN“ (Sondernutzung).

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung
und Forsten Altmark
Bodenordnungsverfahren Hanum

2. Flächen mit geringem oder ohne landwirtschaftlichen Ertrag

2.1 Forstflächen und Holzflächen

Bewertung des Bodens mit der Wertzahl **H12**

Bei Eintritt von Eigentumsänderungen infolge des Verfahrens werden über die Bewertung des Holzbestandes einvernehmliche Regelungen getroffen. Bei Bedarf erfolgt die Bewertung von einem anerkannten Sachverständigen.

2.2 Ödland

Bewertung mit der Wertzahl **OE12** (Flächen mit geringem landwirtschaftlichem Ertrag).

2.3 Unland

Bewertung mit der Wertzahl **UN1** (Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag).

2.4 Öffentliche Verkehrsflächen und Wege , Bahnkörper u. a.

Wegeflächen werden mit der Wertzahl **V12** eingestuft.

2.5 Gewässer

Wasserflächen erhalten die Wertzahl **WA12**

2.6 Sonstige Flächen

Sonstige Flächen (Abbau, Aufschüttung, Deponie, Gedenk- und Sportflächen, alte Bahnflächen, Erdgasstationen sowie Klärteiche) erhalten die Wertzahl **SF12**.

3. Zu- und Abschläge an landwirtschaftlich genutzten Flächen

3.1 Bewirtschaftete Wege- und Gewässerflurstücke

Bewirtschaftete Wege- und Gewässerflurstücke, die abweichend von der Bodenschätzung zwischenzeitlich in Bewirtschaftung genommen worden sind, erhalten keinen Abschlag. Die jeweilige Fläche wird bewertet, wie die niedrigste angrenzende Wertklasse der Bodenschätzung.

Für Wege, die durch Maßnahmen der Flurbereinigung entfallen, gilt die gleiche Bewertung. Rückgebaute befestigte Wegeflächen erhalten einen Abschlag von 10%.

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung
und Forsten Altmark
Bodenordnungsverfahren Hanum

3.2 Geländeform

Abschläge bzgl. der Geländeform werden nicht angebracht.

3.3 Wasserhaushalt

Übernahme aus der Bodenschätzung.

3.4 Kleinklima

Übernahme aus der Bodenschätzung.

3.5 Waldschatten

Auf Grünlandflächen wird kein Abschlag für Waldschatten vorgenommen.

Auf Ackerflächen erfolgt für Waldschatten die Übernahme aus der Bodenschätzung.

Fehlt die Abwertung in der Bodenschätzung, so wird der Randstreifen wegen Wurzel- und Schattenwirkung abgewertet. Die Breite der Randstreifen und ihre Abwertung im Verfahren werden wie folgt festgelegt:

- a) Breite des abzuwertenden Streifens *20 m*
- b) liegen die abzuwertenden Streifen im Norden des Waldes erfahren diese eine Wertminderung um 30%
- c) liegen die abzuwertenden Streifen im Osten, Süden, Westen des Waldes erfahren diese eine Wertminderung um 10%

30%

10% Wald 10%

10%

3.6 Maststandorte, Schächte

Bei Masten, Schächten, Brunnen und ähnlichen Bewirtschaftungshindernissen erfolgt für die Ausfallfläche keine Abwertung.

3.7 Überspannungen, Rohrleitungen, Erdkabel, Beregnung

Bei Überspannungen, Rohrleitungen, Erdkabeln und Beregnungsanlagen erfolgt keine Abwertung, sofern die tatsächliche landwirtschaftliche Nutzung nicht eingeschränkt ist.

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung
und Forsten Altmark
Bodenordnungsverfahren Hanum

4. Gebäude- und Freiflächen, Bauland und Bauflächen

Bebaute Flurstücke oder Flurstücksteile (Wohngrundstücke, landwirtschaftliche Betriebsflächen u.ä.) sowie unbebaute Flächen (baureifes Land, Rohbauland) erhalten die Bezeichnung GF und werden mit 1 bewertet.

Der Vorstand der TG hat auf seiner 7. Sitzung am 6.5.2019 durch einen Beschluss festgelegt, wie bei Überbauungen der finanzielle Ausgleich zu regeln ist.

5. Wesentliche Bestandteile

Wesentliche Bestandteile von Flurstücken, 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.

6. Die Werteinheiten (WE) berechnen sich aus der Wertzahl multipliziert mit der Fläche in Hektar.

7. Umrechnungsfaktor und Wertberechnung

Der Umrechnungsfaktor zur Ermittlung von Kapitalbeträgen für Geldabfindungen, Geldentschädigungen und -ausgleichen wird vorläufig auf 130 €/WE festgesetzt. Er orientiert sich am ortsüblichen durchschnittlichen Verkaufswert der landwirtschaftlichen Flächen und wird, sofern erforderlich, angepasst.

Berechnungsgrundlage ist für das Bodenordnungsgebiet der aktuelle Bodenrichtwert für Ackerlandflächen des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (Stichtag 31.12.2020).

<u>Aktueller BRW für Acker in €/m²</u>	für die Region Hanum	<u>1,30 €/m²</u>
Zustandsmerkmal		A40

Die Berechnung der Einlagewerte erfolgt auf der Grundlage der im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Sollfläche der Flurstücke und der in den Wertermittlungskarten festgelegten Wertgrenzen und -flächen.

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung
und Forsten Altmark
Bodenordnungsverfahren Hanum

8. Zusammenfassung, Abkürzungen

A	Acker
BRW	Bodenrichtwert
G	Gartenland
GF	Gebäude- und Freiflächen, Bauland, Bauflächen, landwirtschaftliche Betriebsflächen
GR	Grünland
GMB	Grundstücksmarktbericht
H	Holzung (Forstflächen, Wald, Gehölzflächen, Hecken usw.)
OE	Ödland
SN	Sondernutzung (Dauerkulturen, Spargel, Streuobstwiesen usw.)
SF	Sonstige Flächen (Abbau, Aufschüttung, Deponie, Sport- Gedenk u.a. Flächen)
U	Unland
V	Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Bahn, Plätze usw.)
WA	Gewässer (Gräben, Flüsse, Kanal, Teiche, Senken)
WE	Werteinheit
z.Z.	zurzeit (bezieht sich auf derzeitige Nutzung)

aufgestellt am 4.1.2023