

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark
Außenstelle Salzwedel
Goethestraße 3 und 5
29410 Salzwedel

Bodenordnungsverfahren Schwiesau, Verfahrensnummer SAW 4.034

Wertermittlungsrahmen

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

1. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

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 marktüblicher Vergleichspreise ermöglicht.

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

Ackerzahl	Wertzahl
bis 20	52
21 - 22	55
23 - 24	57
25 - 26	59
27 - 28	61
29 - 30	63
31 - 32	66
33 - 34	68
35 - 36	71
37 - 38	73
39 - 40	76
41 - 42	78
43 - 44	81
45 - 46	84

Grünlandzahl	Wertzahl
bis 29	48
30 - 32	49
33 - 35	50
36 - 38	51
39 - 41	52
42 - 44	54
45 - 47	56
48 - 50	58
51 - 53	59
54 - 56	61
57 - 59	63
ab 60	64

47 - 48	86
49 - 50	89
51 - 52	92
53 - 54	95
55 - 56	98
57 - 58	101
59 - 60	103
61 - 62	106
ab 63	108

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 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.

Flächen, die gemäß der Bodenschätzung als Ackerland bewertet sind und derzeit und nicht dauerhaft als Grünland genutzt werden, erhalten in der Wertermittlungskarte den Hinweis „z.Zt. GR“.

Für Flächen, die gemäß der Bodenschätzung als Grünland bewertet sind und derzeit als Acker genutzt sind, wird der Hinweis „z.Zt. A“ in der Wertermittlungskarte eingetragen.

Gartenflächen werden, wenn sie nicht den Hofräumen zugehörig sind, wie die landwirtschaftlich genutzten Flächen entsprechend der Bodenschätzung bewertet. In der Wertermittlungskarte 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).

2. Flächen mit geringem oder ohne landwirtschaftlichen Ertrag

2.1 Forstflächen und Holzflächen

Bezeichnung mit H und Bewertung des Bodens mit der Wertzahl 12

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

Bezeichnung mit OE und Bewertung mit der Wertzahl 12 (Flächen mit geringem landwirtschaftlichem Ertrag)

2.3 Unland

Bezeichnung mit U und Bewertung mit 1 (Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag)

2.4 Verkehrsflächen

Straßen, Wege, Plätze, Bahnkörper, Nebenanlagen u.a. werden mit V bezeichnet und mit der Wertzahl 12 eingestuft.

2.5 Gewässer

Wasserflächen werden mit WA bezeichnet und erhalten die Wertzahl 12.

2.6 Sonstige Flächen

Sonstige Flächen (Abbau, Aufschüttung, Deponie, Sport- Gedenk- u.a. Flächen) werden mit SF bezeichnet und mit 12 bewertet.

3. Zu- und Abschläge an landwirtschaftlich genutzten Flächen

3.1 Bewirtschaftete Wege- und Gewässerflurstücke

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

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

3.2 Waldrandflächen (Schatten- und Wurzeleinwirkung)

Es erfolgt eine Übernahme der Bodenschätzungsergebnisse. Falls hier keine Abwertung der Waldrandflächen berücksichtigt wurde, wird um Forst- und Holzflächen (zusammenhängende Waldgebiete) herum abhängig von der Bestandshöhe und –dichte sowie den angrenzenden Nutzungsarten ein Streifen bis 20 m abgewertet.

Bei Aufforstungsflächen bzw. Flächen mit geringer Schattenwirkung, wird keine Abwertung vorgenommen.

Die Schattenabschläge werden entsprechend der Schattenwirkung auf die jeweiligen Acker- bzw. Grünlandzahlen wie folgt vorgenommen:

	Norden 25 %	
Westen 10 %	Wald	Osten 20 %
	Süden 5 %	

3.3 Geländeform

Abschläge bzgl. der Geländeform werden nicht angebracht.

3.4 Wasserhaushalt

Übernahme aus der Bodenschätzung.

3.5 Kleinklima

Übernahme aus der Bodenschätzung.

3.6 Maststandorte, Schächte, Beregnungsanlagen

Bei Masten, Schächten und ähnlichen Bewirtschaftungshindernissen erfolgt für die Ausfallfläche eine Abwertung. Die Ermittlung dieser Hindernisse geschieht nur für Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung. Die abgewertete Fläche wird mit 1 bewertet. Abgewertet wird die tatsächlich nicht bewirtschaftbare Fläche. Die Flächen werden mit dem gleichen Wertkürzel bezeichnet, wie die umliegenden Flächen (A1, GR1 usw.).

Die Größen der abzuwertenden Flächen werden gemäß der Erfassung durch die topographische Aufmessung festgelegt.

3.7 Überspannungen, Rohrleitungen, Erdkabel

Oberirdische und unterirdische Leitungen stellen keine unmittelbare Beeinträchtigung des Ertragswertes der betroffenen landwirtschaftlichen Nutzflächen dar. Eine Abwertung der betroffenen Flächen erfolgt aufgrund der Belastung der Fläche mit einer bestehenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Leitungsbetreibers mit den entsprechenden Regelungen zur Duldung von Unterhaltungsarbeiten.

Abwertungen für eventuell vorhandene Leitungen ohne eine grundbuchliche Sicherung in Form von Dienstbarkeiten werden in gleicher Weise vorgenommen.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen unter bzw. über Leitungen erhalten eine Abwertung von 15 %, oberirdische Leitungen in einer Breite von 4 m und unterirdische Leitungen in einer Breite von 1 m bzw. 4 m (parallel und hälftig zur Leitung) je nach Vorgabe des jeweiligen Leitungsbetreibers.

3.8 Schutzgebiete

Für die im Verfahrensgebiet liegenden Schutzgebiete gemäß der geltenden naturschutzfachlichen Vorschriften und Gesetze werden grundsätzlich die Ergebnisse der Bodenschätzung angehalten.

3.9 Gebiete mit eingeschränktem Wert (vernäbte Gebiete, Binsen, Seggen, Röhricht u.ä.)

Diese Gebiete erhalten aufgrund der erschwerten Bewirtschaftung einen (weiteren) Abschlag von 10 %.

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 12 bewertet.

Sollte es zu einem Flächentausch kommen, erfolgen individuelle Wertfestlegungen und Tauschvereinbarungen.

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. Umrechnungsfaktor und Wertberechnung

Der Umrechnungsfaktor zur Ermittlung von Kapitalbeträgen für Geldabfindungen, Geldentschädigungen und -ausgleichen wird vorläufig auf 1,50 €/Werteinheit festgesetzt. Er orientiert sich am ortsüblichen durchschnittlichen Verkaufswert der landwirtschaftlichen Flächen und wird, sofern erforderlich, angepasst.

Die Berechnung der Einlagewerte erfolgt auf der Grundlage der im Liegenschaftskataster 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 ha.

Zusammenfassung, Abkürzungen

A	Acker
G	Gartenland
GF	Gebäude- und Freiflächen, Bauland, Bauflächen, landwirtschaftliche Betriebsflächen
GR	Grünland
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)
z.Z.	zur Zeit (bezieht sich auf derzeitige Nutzung)