



**Bodenordnungsverfahren  
nach § 56 LwAnpG  
Klößen**

**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.

In den Gemarkungen Battin, Grabo, Klößen, Schützberg und Rade ist eine Nachschätzung durch das Finanzamt erfolgt. Die Bodenschätzung hat für diese Gemarkungen seit 17.06. 2013 Bestandskraft. In den Gemarkungen Gorsdorf und Hemsendorf erfolgten die örtlichen Arbeiten zur Nachschätzung in 2015. Für diese Gemarkungen werden die derzeit aktuell vorliegenden Ergebnisse der Bodenschätzung entsprechend den Ergebnissen der Offenlegung durch das Finanzamt Wittenberg nach deren Bestandskraft in die Wertermittlungskarte übernommen.  
(laut FA Wittenberg seit 07.12.2015 bestandskräftig)

Es erfolgt die Übernahme der Ackerzahl bzw. Grünlandzahl aus der Bodenschätzung. Ackerflächen werden mit A und Grünlandflächen mit GR bezeichnet, entsprechend der tatsächlichen Nutzung.

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.

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.

Das Wertverhältnis zwischen Ackerzahl und Grünlandzahl bleibt unberücksichtigt. Es erfolgt keine Reduzierung der Grünlandzahl.

Gartenflächen werden, wenn nicht den Hofräumen zugehörig, wie 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 (A oder GR) bewertet und erhalten die Bezeichnung SN (Sondernutzung).

## 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 wie die niedrigste angrenzende Wertklasse der Bodenschätzung bewertet.

### 2.2 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
Mittelspannungsfreileitung	Freileitung	MITNETZ Strom	15 m, je 7,5 m zu beiden Seiten
Trink- und Abwasser	unterirdisch	WAZV Elbe-Elster	6m, je 3 m zu beiden Seiten

### 2.3 Überschneidungen von Abschlägen

Treffen in bestimmten Bereichen mehrere Zu- und Abschläge aufeinander, so wird nur der höchste berücksichtigt.

## 3. Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag

### 3.1. Gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen, Hecken, Windschutzstreifen

Gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen (Wege, Gewässer, meliorierte Gräben) im Eigentum der Stadt Jessen) werden mit V bzw. WA bezeichnet und erhalten die Wertzahl 1.

Wege (Kapwege) und Gewässer (meliorierte Gräben), die gemäß LPG-Recht der DDR auf privaten Grundstücken angelegt worden sind, erhalten die Wertzahl (WZ) 15. Ebenfalls mit der WZ 15 und mit H bezeichnet werden Hecken und Windschutzstreifen.

### 3.2 Maßnahmen gemäß Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Flächen unter den Maßnahmen gem. WRRL werden ungeachtet der geplanten Veränderungen wie unter 1. bewertet.

### **3.3 Bundes-, Land- und Kreisstraßen, Eisenbahntrassen,**

Erhalten in der Einlage die Wertzahl 1 und werden als Verkehrsfläche (V) gekennzeichnet.

### **3.4 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Der Boden von forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken wird mit H bezeichnet und der Wertzahl 10 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.

### **3.5 Ödland**

Ödland (z.B. Böschungen) wird mit OE bezeichnet und der Wertzahl 15 bewertet.

### **3.6 sonstige Flächen**

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

### **3.7 Gewässerschonstreifen**

Geländestreifen entlang von Gewässern (Gewässerschonstreifen) unterliegen Nutzungseinschränkungen. Daher wird entlang der Gewässer, ausgehend von der Böschungsoberkante, ein Streifen um 10 % abgewertet und zwar

- bei Gewässer erster Ordnung um 10 m
- bei Gewässer zweiter Ordnung um 5 m

### **3.8 Unland**

Unland wird mit UN bezeichnet und 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 Flurbereinigung wird zum Zeitpunkt der Besitzeinweisung der Verkehrswert durch Einzelgutachten gesondert festgelegt, 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 Flurbereinigung den Eigentümer wechseln oder entfernt werden müssen, werden von anerkannten Sachverständigen gesondert bewertet, es sei denn, es wird Einigung zwischen diesen Beteiligten herbeigeführt.

## 6. Umrechnungsfaktor und Wertberechnung

Der Umrechnungsfaktor dient zur Ermittlung von Kapitalbeiträgen (für Geldabfindungen, Geldentschädigungen, Geldausgleiche) und wird in Anlehnung an den durchschnittlichen Verkehrswert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt. Dieser Wert wird zum Bewertungsstichtag überprüft.

Grundlage hierfür bildet der Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt. Dieser Wert ist zu aktualisieren, maßgebend ist der Zeitpunkt zum Eintritt des neuen Rechtszustandes, allgemein der Besitzübergang.

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 Ar.

Berechnung des Umrechnungsfaktors:

Die hier durchgeführte Berechnung bezieht sich auf den Stichtag 31.12.2016. Zu diesem Zeitpunkt beträgt im Bereich des Bodenordnungsverfahrens Klöden der Bodenrichtwert 0,95 €/m<sup>2</sup> für Ackerland mit der Ackerzahl 50

Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>  
Zustandsmerkmal

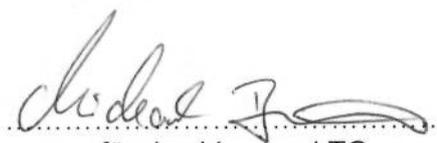
$$\frac{0,95 \text{ €/m}^2}{A 50} = \frac{0,019 \text{ €/m}^2}{A 01} = \frac{1,90 \text{ €/Ar}}{A 01} \} 1,90 \text{ €} = 1 \text{ WE (Werteinheit)}$$

Es ergibt sich ein Umrechnungsfaktor mit Stand 31.12.2016 von **1,90 Euro pro Werteinheit**.

Der Vorstand hat dem Wertermittlungsrahmen einstimmig zugestimmt.

Klöden, den 21.11.2017

  
.....  
ALFF Anhalt

  
.....  
für den Vorstand TG