



**Flurbereinigungsverfahren:** Sandbeiendorf, Landkreis Börde  
**Verfahrensnummer:** BK 6044

## Wertermittlungsrahmen

Für die Durchführung des Wertermittlungsverfahrens nach Paragraph 27, 28 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) wird Folgendes festgelegt:

Der Stichtag für die Wertermittlung ist der Tag der Wertfeststellung. Der Stichtag der wertgleichen Abfindung der Teilnehmer bezieht sich auf das Datum der Besitzeinweisung bzw. der Ausführungsanordnung. Die Ergebnisse der Wertermittlung sind, soweit erforderlich, zu diesem Zeitpunkt zu überprüfen.

Es werden die Ergebnisse der Reichsbodenschätzung inklusive etwaiger Ergebnisse der Nachschätzung zur Reichsbodenschätzung durch das Finanzamt zugrunde gelegt.

Dabei gilt: Fläche (ha) mal Wertzahl (WZ) = Werteinheit (WE).

### **1 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Außenbereich**

#### 1.1 Ackerflächen und Gärten im Außenbereich

Bei Ackerflächen wird die bei der Schätzung festgelegte Ackerzahl ohne Veränderung als Wertzahl übernommen. **Ackerzahl = Wertzahl (A) bzw. (G)**

#### 1.2 Grünland

Bei Grünlandflächen wird die bei der Schätzung festgelegte Grünlandzahl **um 20 Prozent** reduziert.

**80 Prozent der Grünlandzahl = Wertzahl (GR)**

#### 1.3 Abweichende Nutzung

##### 1.3.1 Grünlandnutzung mit Ackerbewertung (GR)

Flächen, die in der Örtlichkeit ständig als Grünland genutzt werden, aber in der Bodenschätzung als Acker bewertet wurden, erhalten den **Status Grünland (GR)** und behalten als **Wertzahl die Ackerzahl** aus der Bodenschätzung. Diese Flächen sind uneingeschränkt mit anderen Grünlandstandorten tauschbar.

##### 1.3.2 Ackernutzung mit Grünlandbewertung (A)

Flächen, die in der Örtlichkeit ständig als Acker genutzt werden, aber in der Bodenschätzung als Grünland bewertet wurden, erhalten den **Status Acker (A)** und behalten als **Wertzahl die Grünlandzahl** aus der Bodenschätzung. Diese Flächen sind uneingeschränkt mit anderen Ackerstandorten tauschbar.

#### 1.4 Wechselland

Bei Wechselnutzungsflächen wird die bei der Schätzung als Acker festgestellte Ackerzahl übernommen: **Ackerzahl = Wertzahl (A)**  
als Grünland festgestellt: **80 Prozent der Grünlandzahl = Wertzahl (GR)**

#### 1.5 Sonderkulturen, Gärten

Sonderkulturen (Obst, Spargel, Baumschulen usw.) werden in die entsprechende Acker- bzw. Grünlandzahl eingestuft und mit dem Hinweis "Obstkultur", "Spargelkultur", "Baumschule" usw. versehen.

1.6 Gewässerrandstreifen

Gewässerrandstreifen, werden in einer Breite von 5 Meter ab Oberkante Graben **um 10 Prozent** abgewertet.

1.7 Kies- und Bodenabbau und sonstige Flächen

Ackerflächen mit abbauwürdigen Vorkommen **Ackerzahl = Wertzahl (A)**

Grünlandflächen mit abbauwürdigen Vorkommen **80 Prozent der Grünlandzahl = Wertzahl (GR)**

Bei einem Austausch von Grundstücken wird der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag gesondert festgelegt oder eine einvernehmliche Regelung herbeigeführt.

1.8 Randlagen an Wald- und Gehölzstreifen

Bei der Bemessung der Höhe der Gehölze ist von der durchschnittlichen Bestandshöhe auszugehen.

Die niedrigste Bestandshöhe mit nachteiligen Auswirkungen auf angrenzenden Flächen wird mit 7 Meter angesetzt. Für Obstbäume und kleine lückige Baumbestände an Gräben, Wegen und Straßen erfolgt keine Abwertung. Bei Baumreihen an Gräben wird auf weitere Abwertung verzichtet, da schon durch Gewässerrandstreifen Abwertungen erfolgen.

Sofern bei der Boden- bzw. Nachschätzung nicht bereits berücksichtigt, werden Abwertungen in folgender Höhe vorgenommen:

mittlere zu erwartende Gehölzhöhe	<b>7 bis 15 Meter</b>	<b>größer 15 Meter</b>
Breite des abzuwertenden Streifens	<b>10 Meter</b>	<b>20 Meter</b>
vorgelagertes Gehölz im Süden	20 Prozent	20 Prozent
vorgelagertes Gehölz im Osten oder Westen	10 Prozent	10 Prozent
vorgelagertes Gehölz im Norden	5 Prozent	5 Prozent

**2 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

2.1 Waldflächen sollen als Bedingungsflächen nicht bzw. nur bei bestehendem Einvernehmen getauscht werden. Sie werden bewertet mit der **Wertzahl H 19**

**3 Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag**

3.1 Straßen, Wege und Gräben erhalten die **Wertzahl V 10**  
Gräben und sonstige Wasserflächen erhalten die **Wertzahl WA 10**

3.2 Ödland (OE), Unland (U), sonstige Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag erhalten die **Wertzahl OE 5 bzw. U 5**

3.3 Hecken und Flurgehölze erhalten die **Wertzahl H 10**

**4 Leitungsrechte**

4.1 Maststandorte und deren Schadensfläche (Ausfallfläche plus Depressionsfläche) werden unter Beibehaltung der Nutzungsart mit der **Wertzahl 5** bewertet. Der Radius der Schadensfläche für Rundmasten ergibt sich aus der halben Schutzstreifenbreite. Die Abwertung der Schadensfläche erfolgt nur dann, wenn sich der Maststandort auf einer landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche (A, GR, H) befindet.

korrigierte Ausfallfläche bei einer Mastgröße von:

1 mal 1 Meter = 49 m <sup>2</sup>	5 mal 5 Meter = 114 m <sup>2</sup>	9 mal 9 Meter = 210 m <sup>2</sup>
2 mal 2 Meter = 62 m <sup>2</sup>	6 mal 6 Meter = 134 m <sup>2</sup>	10 mal 10 Meter = 239 m <sup>2</sup>
3 mal 3 Meter = 77 m <sup>2</sup>	7 mal 7 Meter = 157 m <sup>2</sup>	11 mal 11 Meter = 269 m <sup>2</sup>
4 mal 4 Meter = 95 m <sup>2</sup>	8 mal 8 Meter = 182 m <sup>2</sup>	

#### 4.2 Freileitungen

Im Bereich landwirtschaftlicher Flächen wird der vom Leitungsträger vorgegebene Schutzstreifen unter der Überspannung um **20 Prozent** abgewertet. Ist die Breite des Schutzstreifens nicht zu ermitteln, gilt:

20 kV Freileitungen, Fernmeldeleitungen in einer Breite von 4 Meter,

110 kV Freileitung in einer Breite von 20 Meter

#### 4.3 Unterirdische Leitungen

Im Bereich landwirtschaftlicher Flächen werden die vom Leitungsträger vorgesehenen Schutzstreifen um **20 Prozent** abgewertet. Ist die Breite des Schutzstreifens nicht zu ermitteln, wird dieser mit 4 Meter festgelegt.

#### 4.4 Drainagen und Verrohrungen für Gewässer II. Ordnung

Die Wirkung der Drainagen auf den Ertrag wurde bei etwaiger Nachschätzung der Reichsbodenschätzung berücksichtigt. Darum bleiben sie wertmäßig unberücksichtigt. (Grundlage ist das Meliorationsanlagengesetz)

Für verrohrte Gräben II. Ordnung wird folgende Einteilung vorgenommen:

Lage bekannt: verrohrte Gräben werden in einer Breite von 4 Meter um **20 Prozent** abgewertet

Lage unbekannt, nur vermutet: verrohrte Gräben werden nicht abgewertet

### 5 Gebäude- und Freiflächen

Gebäude- und Freiflächen sollten als Bedingungsflächen nicht bzw. nur bei bestehendem Einvernehmen getauscht werden.

#### 5.1 Gebäude- und Freiflächen in Orts- bzw. in Randlage erhalten

bei Regulierungsbedarf die  
ohne Regulierungsbedarf die

**Wertzahl GF 250**  
**Wertzahl GF 1**

#### 5.2 Landwirtschaftliche Betriebsflächen erhalten den doppelten durchschnittlichen Bodenwert (Durchschnitt =A30). Das entspricht der

**Wertzahl GF 60**

### 6 Sonderzonen

Sonderzonen sind nur dann anzulegen, wenn die Sondernutzung in der Bodenschätzung bisher unberücksichtigt geblieben ist. Flurstücke innerhalb von Sonderzonen sind mit außerhalb liegenden Flächen nur bei gegenseitigem Einvernehmen tauschbar (Abschluss einer Planvereinbarung). Flurstücke innerhalb der gleichen Sonderzone sind uneingeschränkt tausch- und zusammenlegbar.

#### 6.1 Flächenbereitstellung zur künftigen Bebauung

Flächen, die über bereits bestehende Flächennutzungs- oder Bebauungspläne für eine künftige Bebauung vorgesehen sind, werden in einer Sonderzone zusammengefasst. Hierzu zählen auch ausgewiesene Gebiete zur Gewinnung von erneuerbaren Energien (Windkraft- und Photovoltaikflächen). Sie behalten ihre Nutzungsart sowie ihre Wertzahl gemäß Bodenschätzung und erhalten einen Textzusatz (z.B. APV, GRPV).

#### 6.2 Windkraftanlagen

Standorte von Windkraftanlagen sowie deren Baulastflächen behalten ihre Nutzungsart sowie ihre Wertzahl gemäß Bodenschätzung und werden mit dem Textzusatz „W“ (z.B. AW, GRW).

#### 6.3 Schutzgebiete

Die im Trinkwasserschutzgebiet liegenden Flächen werden zu einer separaten Tauschzone zusammengefasst und in der Karte mit dem Textzusatz „S“ versehen (z.B. SA, SGR, SH) Bei landwirtschaftlicher Nutzung erfolgt eine Abwertung um 10 Prozent. In sonstigen Schutzgebieten (z.B. Landschaftsschutzgebiete) werden keine Abschläge

berücksichtigt, weil die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung nach der Schutzgebietsverordnung nicht eingeschränkt bzw. nicht fühlbar behindert wird.

## 7 Wesentliche Bestandteile von Grundstücken

Wesentliche Bestandteile von Grundstücken (wie Bauwerke, Brunnen, Zäune, Bäume usw.), die in Folge der Flurbereinigung den Eigentümer wechseln oder entfernt werden müssen, werden einvernehmlich getauscht oder von anerkannten Sachverständigen bewertet.

## 8 Altlastenstandorte

Sollten Altlastenverdachtsorte getauscht werden, bedarf dieser Tausch einer besonderen Bewertung durch einen Sachverständigen, sofern die Altlasten wertbeeinflussend sind.

## 9 Besonderheiten bei Abwertungen

Treten mehrere Abwertungen gemäß den Punkt 1.6, 1.8, 4.2, 4.3, 4.4 an derselben Stelle auf, ist nur die höchste Abwertung anzurechnen.  
Flächen, die mit H, V, WA; OE, U bewertet sind, werden durch die vorgenannten nicht zusätzlich abgewertet.

## 10 Kapitalisierungsfaktor

Der Kapitalisierungs- oder Umrechnungsfaktor (U) ermöglicht die Umrechnung der ermittelten Werteinheiten in einen Geldwert und wird mit 400,00 € **pro WE** vorläufig festgesetzt.

Er wird in Anlehnung an den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landesamtes für Vermessung- und Geoinformation Sachsen-Anhalt zum Stichtag **31.12.2020** herausgegebenen Bodenrichtwert (1,20 € pro m<sup>2</sup> bei durchschnittlich A30) für Ackerland ermittelt.

Der Kapitalisierungsfaktor wird zur Berechnung der Mehr- oder Minderabfindungen zum Stichtag der Besitzeinweisung bzw. Ausführungsanordnung überprüft und endgültig festgesetzt.

$$U = \frac{12000 \text{ € pro ha}}{30 \text{ WE pro ha}} = 400,00 \text{ € pro WE} *$$

\*Die Aktualisierung des Kapitalisierungsfaktors erfolgt auf der Grundlage des neu veröffentlichten Bodenrichtwertes.

Der Vorstand hat dem Wertermittlungsrahmen auf dem Termin zum Abschluss der Wertermittlung am 05.10.2022 sowie in Ergänzung dazu auf der 13. Vorstandssitzung am 09.12.2024 gesamtheitlich zugestimmt.

Der Wertermittlungsrahmen kann durch Bewertungen von Sonderfällen ergänzt werden.

Alle Änderungen bedürfen der Schriftform und sind durch den Vorstand der TG zu beschließen.

Sandbeiendorf, den 09.12.2024

-----  
Megel (SG 15.1)  
Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung  
und Forsten Mitte, Außenstelle Wanzleben