

Beschleusvorlage 19.9.23

Stand: 2023-09-08

gestrichen

**Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd,  
Müllner Straße 59, 06667 Weißenfels**

Flurbereinigungsverfahren Görschen V  
Verf. NR. 46 BLK 023

**Wertermittlungsrahmen**

**1. Grundlegendes:**

Die eigentumsrechtliche Neuregelung des Verfahrensgebietes wird nach dem Grundsatz der Wertgleichheit durchgeführt.

Das bedeutet, dass aufgrund von Lageverschiebungen abweichende Grundstückswerte durch entsprechende Flächengrößen ausgeglichen werden.

Der Wertermittlungsrahmen stellt hierbei ein Hilfsmittel zur Wahrung der Gleichbehandlung der Beteiligten innerhalb eines Flurbereinigungsverfahrens dar.

Um im Zusammenhang mit einer Neueinteilung der Verfahrensflurstücke Teilnehmer mit Land von gleichem Wert abfinden zu können, ist der Wert der alten Grundstücke zu ermitteln. (Vgl. §§ 27 ff. Flurbereinigungs-gesetz)

Hierbei ist in der Flurbereinigung kein effektiver Geldbetrag für ein Grundstück zu ermitteln, sondern der Wert eines Grundstücks eines Teilnehmers (nach Nutzungsart und Flächengröße) im Verhältnis zum Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsverfahrens.

Somit beinhaltet der Wertermittlungsrahmen die Festlegung von Tauschverhältnissen gleicher oder unterschiedlicher Nutzungsarten.

Einvernehmlich vereinbarte Veränderungen zwischen **zwei** Beteiligten sind durch die Flurneuordnungsbehörde schriftlich zu dokumentieren und im Zusammenhang mit einer wertgleichen Landabfindung anzuhalten.

Durch die Neuzuteilung der Verfahrensflurstücke ggf. bedingte unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen an Grundstücken sind entsprechend eines Kapitalisierungsfaktors in Geld auszugleichen.

Maßgebender Zeitpunkt für die Wertgleichheit der Landabfindung ist der Zeitpunkt, in dem der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt. In den Fällen einer vorläufigen Besitzeinweisung ist der Zeitpunkt maßgebend, an dem diese wirksam wird.

**2. Natürliche wertbeeinflussende Faktoren**

**2.1. Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Bereich von erneuerbaren Energien**

Sollte eine markante Veränderung (z.B. Windeignungsgebiet oder Photovoltaik) in der vorgesehenen Nutzung auftreten, dann ist vorgesehen im Zuge der Neuaufteilung die ursprünglichen Flurstücke in der alten Lage zu belassen und nur an das neue Wegenetz anzupassen.

Der späteste Zeitpunkt der Entscheidung zur Berücksichtigung eines Gebietes für erneuerbare Energien ist der Beginn der Neueinteilung der Verfahrensflurstücke.

**3. Bewertung von Grundstücken, getrennt nach Nutzungsarten**

**3.1. Bewertung von Grundstücken in der Feldlage**

Bei der Bewertung der Acker- und Grünlandflächen in der Feldlage erfolgt auf der Grundlage der Reichsbodenschätzung (Gesetzes über die Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz- BodSchätzG vom 20.12.2007) bzw. die Nachschätzungen des Finanzamtes Naumburg aus dem Jahr 2010. Ergänzt werden diese Daten u.a. durch aktuelle Luftbilder, Daten von anderen Behörden sowie im Zweifel durch die Ergebnisse eines Ortsvergleiches.

Die Wertzahl (WZ) für Acker (A) ergeben sich auf der Grundlage der Ackerzahlen aus der Bodenschätzung.

Die Wertzahl für Grünland (GR) ergeben sich auf der Grundlage der Grünlandzahlen aus der Bodenschätzung, bezogen auf die regionalen ermittelten Bodenrichtwerte mit der Anpassung an das Wertverhältnis zwischen Acker und Grünland.

Der Bodenrichtwert für Ackerland wird aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt für landwirtschaftliche Nutzflächen herangezogen. Der Bodenrichtwert wird zum zuständigen Regionalbereich des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation alle 2 Jahre zum Stichtag 01.01. aktualisiert und im 1. Quartal des Folgejahres veröffentlicht. Zum 01.01.2023 wurden folgende Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

Acker	Grünland
2,15 €/m <sup>2</sup> für A 60	1,05 €/m <sup>2</sup> für GR 40

Zu- oder Abschläge wegen Abweichungen von Kriterien des typischen Bodenrichtwertgrundstückes erfolgen nicht, da die vom Gutachterausschuss angegebenen Werte für das typische Grundstück der Bodenrichtwertzone im gewöhnlichen Geschäftsverkehr keinen Einfluss auf die Kaufpreisfindung zwischen Verkäufer und Käufer haben.

Setzt man die Werte ins Verhältnis, ergibt sich der Anpassungsfaktor für die Grünlandbewertung:

	Acker	Grünland
entspricht für WZ 100	3,58 €/m <sup>2</sup> für A 100	2,63 €/m <sup>2</sup> für GR 100

Die Werte für Acker und Grünland stehen in einem Verhältnis von 1 zu 0,73 (gerundet 0,75). Alle Grünlandzahlen werden für das Flurbereinigungsverfahren daher mit dem Faktor 0,75 multipliziert.

Wurde z.B. eine Fläche der Bodenschätzung mit der Grünlandzahl 50 bewertet, so entspricht dies im Flurbereinigungsverfahren der Wertzahl 37,5. entspricht gerundet Wz 38

**Sollte sich aufgrund der Preisentwicklung das Wertverhältnis zwischen Acker und Grünland zum Bewertungsstichtag gem. § 44 Flurbereinigungsgesetz wesentlich verändert haben, wird dieser Anpassungsfaktor neu berechnet.**

Ackerflächen	A	Übernahme der Wertzahl de o.g. Schätzung	
Grünlandflächen	GR	Übernahme der Wertzahl de o.g. Schätzung * 0,75	
Gewässer	W	Wertzahl	10
Sonderfläche	SF	Wertzahl	10
Sonderfläche Erholung, Sport	SFE	Wertzahl	20
Verkehrsflächen	V	Wertzahl	10
Eisenbahn	VE	Wertzahl	10

### 3.2 Bewertungen von Grundstücken im Waldbereich:

Die eigentumsrechtlichen Neuregelungen der Waldflächen werden nach dem Grundsatz einvernehmlicher Regelungen durchgeführt.

Das bedeutet, dass vorrangig die bestehende Eigentumsstruktur im Wald aufrechterhalten, und die Grundstücke „nur“ an das örtlich vorhandene Wegenetz angepasst werden.

Die Bewertung von Waldgrundstücken erfolgt mit Holz 10.

Waldgrundstücke	H	Wertzahl	10
-----------------	---	----------	----

Wenn 2 Beteiligte eine einvernehmliche Regelung für großflächige Flächenveränderung oder -zusammenlegung anstreben, kann durch einen forstwirtschaftlichen Sachverständigen die Bewertung des Bodens und des Aufwuchses auf Grundlage der dann gültigen Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Waldflächen durchgeführt werden.

### **3.3 Bewertungen von Grundstücken in den Ortslagen:**

Die eigentumsrechtlichen Neuregelungen der Ortslagen werden nach dem Grundsatz einvernehmlicher Regelungen durchgeführt.

Ziel der Neuregelungen der Grundstücksgrenzen in den Ortslagen ist es, den im Liegenschaftskataster vorhandenen Bestand an den örtlichen Verhältnissen und den Wünschen/Bedürfnissen der Bodeneigentümer anzupassen.

Bei Neuvermessungen von Grundstücken treten gegenüber älteren Vermessungen oftmals Differenzen auf.

Damit die Bodeneigentümer aufgrund möglicher Abweichungen von im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Vermessungen gegenüber Neuvermessungen keine größeren Geldbeträge zu entrichten haben, werden in den Ortslagen nicht die derzeit geltenden Bodenrichtwerte, sondern deutlich geringere einheitliche Werte, angehalten.

Sollten sich zwei Bodeneigentümer einvernehmlich auf einen anderen Wertausgleich für Grenzänderungen von Rest- und Splitterflächen oder Grundstücken/ Grundstücksteilen verständigen, so wird der von Ihnen vereinbarte Wertausgleich angehalten.

Die Bewertung der Ortslagen erfolgt als Gebäude- und Gartenland (GF), Gewerbeflächen (GE)

Ortslage von Görschen	GF	Wertzahl	200
Ortslage von Rathewitz	GF	Wertzahl	200
Ortslage von Scheiplitz	GF	Wertzahl	200
Ortslage von Droitzen	GF	Wertzahl	200
Ortslage von Löbitz	GF	Wertzahl	200
Ortslage von Osterfeld	GF	Wertzahl	200
Gewerbegebiete Görschen	GE	Wertzahl	200

Bei Regelungen von Anlagen des Gemeinbedarfs auf privaten Grundstücken ist der ortsübliche Verkehrswert an den abgebenden Bodeneigentümer zu entrichten. Privatrechtliche Einigungen gehen vor.

Einvernehmlich vereinbarte Veränderungen sind durch die Flurneuordnungsbehörde schriftlich zu dokumentieren und im Zusammenhang mit einer wertgleichen Landabfindung anzuhalten.

### **4. Rechte und Lasten**

Im Verfahrensgebiet befinden sich, ein Wasserschutzgebiet der 1., der 2. und der 3. Zone, das Landschaftsschutzgebiet „Finne-Triasland“, der Naturpark „Saale-Unstrut-Triasland“ und das Naturschutzgebiet „Halbberge bei Mertendorf“. Die genannten Festlegungen haben auf das Verfahren keine Auswirkung und dienen nur zur Information.

Unter Freileitungen und über unterirdischen Leitungen erfolgt eine Abwertung gegenüber den nicht betroffenen Flächen, sofern sie nicht in öffentlichen Dienstbarkeiten zugunsten des Leitungsbetreibers mit den entsprechenden Regelungen zur Duldung von Unterhaltungsarbeiten. Die Schutzzonenbreite der betreffenden Betreiber ist maßgebend sofern bekannt.

#### **4.1. Oberirdische Leitungen**

Im Verfahrensgebiet liegen u.a. folgende oberirdische Leitungen:

Bezeichnung der Leitung	Schutzstreifenbreite	Abwertung
20 KV-Leitung	3,00 m	10 %

Vom Schutzstreifen ausgenommen bleiben die Mast- und Ausfallfläche (entspricht der 2-fachen Mastfläche).

Mastfläche und Ausfallfläche (SF)	Wertzahl	1
-----------------------------------	----------	---

#### **4.2. Unterirdische Leitungen**

Im Verfahrensgebiet liegen u.a. folgende unterirdische Leitungen:

Bezeichnung der Leitung	Schutzstreifenbreite	Abwertung
Energie (AEZ) Windkraft	2,00 m	10 %
Telekom	2,00 m	10 %
Schmutzwasser	2,00 m	10 %
Trinkwasser	2,00 m	10 %

## **5. Mehr- oder Minderausweisungen an Land**

Für unvermeidbare Mehr- und Minderausweisungen an Land werden entsprechende Geldbeträge zur Sicherstellung der wertgleichen Abfindungen berechnet. Dieser finanzielle Ausgleich ergibt sich wie folgt:

$$\text{Unvermeidbare Werteinheiten (WE) x Kapitalisierungsfaktor (€/WE) = entstehender Geldausgleich (€)}$$

### **5.1. Werteinheiten**

Die Wertzahl (WZ) ist bezogen auf eine Fläche von 10.000 m<sup>2</sup> = 1 ha und wird in Werteinheiten angegeben. Die Werteinheiten (WE) berechnen sich wie folgt:

$$\text{Wertzahl (WZ) x Fläche (ha) = Werteinheiten (WE)}$$

$$\text{Beispiel: A 100 x 1 ha = 100 WE}$$

### **5.2. Herleitung des Kapitalisierungsfaktors**

Der Kapitalisierungsfaktor (€/WE) zur Ermittlung von Kapitalbeträgen für einen Geldausgleich für unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen an Land wird auf Basis des Bodenrichtwertes für die Wertzahl 100 aus Kapitel 3.1. wie folgt berechnet.

$$\frac{3,58 \text{ €/m}^2}{100 \text{ WE}} \times 10.000 \text{ m}^2 = 358 \text{ €/WE}$$

Der Kapitalisierungsfaktor wird zum Bewertungsstichtag gem. § 44 Flurbereinigungsgesetz (siehe Kapitel 1 letzter Satz) überprüft und endgültig festgesetzt.

### **5.3. Beispielrechnung Ackerland**

Fläche 1 ha; Acker- bzw. Wertzahl A 80

$$\text{Wertzahl (WZ) x Fläche (ha) = Werteinheit (WE)}$$

$$\text{A 80 x 1 ha = 80 WE}$$

$$\text{Unvermeidbare Werteinheiten (WE) x Kapitalisierungsfaktor (€/m}^2\text{) = entstehender Geldausgleich (€)}$$

$$80 \text{ WE x } 358 \text{ €/WE} = 28.640 \text{ €}$$

$$\text{(Vergleichsrechnung: } \frac{3,58 \text{ €/m}^2}{100 \text{ Az}} = \frac{x \text{ €/m}^2}{80 \text{ Az}} \rightarrow 2,864 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 10.000 \text{ m}^2 = 28.640 \text{ €)}$$

### **5.4. Beispielrechnung Grünland**

Fläche 1 ha; Grünland- bzw. Wertzahl GR 50 nach Bodenschätzung

$$\text{Wertzahl (WZ) x Fläche (ha) x 0,75 = Werteinheit (WE)}$$

$$\text{GR 50 x 1 ha x 0,75 = 37,5 WE} \triangleq 38 \text{ WE}$$

$$\text{Unvermeidbare Werteinheiten (WE) x Kapitalisierungsfaktor (€/m}^2\text{) = entstehender Geldausgleich (€)}$$

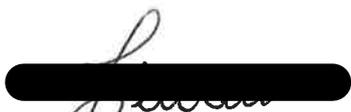
$$38 \text{ WE x } 358 \text{ €/m}^2 = 13.604 \text{ €}$$

  
.....  
Unterschrift:

Herr Frommater (Vorstandsvorsitzender der Teilnehmergeinschaft)

  
.....  
Unterschrift:

Herr Tetzlaff (Geeignete Stelle Tetzlaff / Lienau)

  
.....  
Unterschrift:

Herr Lienau (Geeignete Stelle Tetzlaff / Lienau)

  
.....  
Unterschrift:

Herr Germer (Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd)