

## Wertermittlungsrahmen

### Flurbereinigungsverfahren § 86 Flurbereinigungs-gesetz Goseck – Himmelswege

#### 1. Grundlegendes

Die eigentumsrechtliche Neuregelung des Verfahrensgebietes erfolgt nach dem Grundsatz der Wertgleichheit. 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 bei einer Neueinteilung der Verfahrensfurstücke Teilnehmer mit Land von gleichem Wert abfinden zu können, ist der Wert der alten Grundstücke zu ermitteln (vgl. §§ 27 ff. Flurbereinigungs-gesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), in der jeweils geltenden Fassung, nachfolgend: FlurbG). Hierbei ist 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.

Die Darstellung der Wertermittlungsergebnisse erfolgt in der Wertermittlungskarte.

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 Verfahrensfurstücke ggf. bedingte unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen an Grundstücken sind entsprechend einem 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 Bewertungen von Grundstücken in der Feldlage

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

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

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

Die Bodenrichtwerte werden aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo) für landwirtschaftliche Nutzflächen herangezogen. Die Bodenrichtwerte werden bis zum 15. Februar jedes geraden Kalenderjahres basierend auf dem Stand zu Beginn des Jahres ermittelt und im ersten Quartal veröffentlicht. Zum 01.01.2024 wurden folgende Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen:

	Acker	Grünland
Goseck	2,60 €/m <sup>2</sup> für A 80	0,95 €/m <sup>2</sup> für GR 55
Dobichau	2,10 €/m <sup>2</sup> für A 70	0,75 €/m <sup>2</sup> für GR 45
Mittelwert	2,35 €/m <sup>2</sup> für A 75	0,85 €/m <sup>2</sup> für GR 50

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 beiden Mittelwerte ins Verhältnis, ergibt sich der Anpassungsfaktor für die Grünlandbewertung:

	Acker	Grünland
Entspricht für WZ 100	3,13 €/m <sup>2</sup> für A 100	1,70 €/m <sup>2</sup> für GR 100

Die Werte für Acker und Grünland stehen zueinander in einem Verhältnis von 2 zu 1. Alle Grünlandzahlen werden für das Flurbereinigungsverfahren daher mit dem Faktor 0,5 multipliziert.

Wurde z.B. eine Fläche in der Bodenschätzung mit der Grünlandzahl 50 bewertet, so entspricht dies im Flurbereinigungsverfahren der Wertzahl GR 25.

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

Ackerflächen (A)	Übernahme Wertzahlen aus o.g. Bodenschätzung
Grünlandflächen (GR)	Übernahme Wertzahlen aus o.g. Bodenschätzung * 0,5
Überackerte landwirtschaftliche Wege (A)	Bewertung wie angrenzende Acker-/ Grünlandwerte
Neu anzulegende landwirtschaftliche Wege (A)	Bewertung wie angrenzende Acker-/ Grünlandwerte
Sonnenobservatorium (S)	Bewertung wie angrenzende Acker-/ Grünlandwerte

Für die Bewertung der weiteren Nutzungsarten in der Feldlage gilt:

Gewässer (WA)	Wertzahl	10
Unland (UN)	Wertzahl	10
Verkehrsflächen (V)	Wertzahl	10
Verkehrsflächen über Privateigentum (V)	Bewertung wie angrenzende Acker-/ Grünlandwerte - 20%	
Wegebegleitendes Holz/Grünland/Gewässer (VS)	Wertzahl	10
Sonderflächen (SF)	Wertzahl	10
Gehölz (Ge)	Wertzahl	10
Weinbau (WB)	Wertzahl	200
Obstbau (OB)	Wertzahl	100

### 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.

Für die Bewertung von Waldgrundstücken gilt:

Waldgrundstücke (W)	Wertzahl	10
Aufgeforstete Waldwege (W)	Wertzahl	10

Wenn zwei Beteiligte eine einvernehmliche Regelung für großflächige Flächenveränderungen oder -zusammenlegungen 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 Waldflächendurchgeführt 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 die örtlichen Verhältnisse und die Wünsche/Bedürfnisse 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 Freifläche, sowie als Sonderfläche:

Ortslage von Dobichau (GF)	Wertzahl	200
Ortslage von Eulau (GF)	Wertzahl	200
Ortslage von Goseck (GF)	Wertzahl	200
Ortslage von Markröhlitz (GF)	Wertzahl	200
Gewerbegebiet Markröhlitz (SF)	Wertzahl	200
Schloss Goseck (SF)	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.

### 3.4 Bewertungen von wesentlichen Bestandteilen von Grundstücken

Wesentliche Bestandteile von Grundstücken (bauliche Anlagen), bei denen sich im Flurbereinigungsverfahren die Eigentumsverhältnisse ändern, werden durch anerkannte Sachverständige geschätzt. Eine privatrechtliche Einigung geht vor.

### 4. Rechte und Lasten

Unter Freileitungen und über unterirdischen Leitungen erfolgt eine Abwertung gegenüber den nicht betroffenen Flächen, sofern sie nicht in öffentlichen Grundstücken verlegt sind. Grund ist die Belastung der Fläche mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit 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
Hochspannungsleitung		
• Feldlage	40,00 m	10%
• Waldlage	40,00 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
Gas (GDMcom GmbH) ONTRAS (DN 300)	4,00 m	10%
KKS-Kabel-Gas (GDMcom GmbH)	4,00 m	10%
Ferngas (GDMcom GmbH) (DN 600), Steuerkabel -Ferngas- (GDMcom GmbH)	5,00 m	10%
LWL-Kabel -Ferngas- (GDMcom GmbH)	2,00 m	10%
Abwasserleitung (AZV Naumburg)	2,00 m	10%
Kabel (MS, NS)	2,00 m	10%

## 5. Mehr- oder Minderausweisung an Land

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

*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:

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

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

### 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 gemittelten Bodenrichtwertes für die Wertzahl A 100 aus Kapitel 3.1 wie folgt berechnet:

$$\frac{3,13 \text{ €/m}^2}{100 \text{ WE}} * 10.000 \text{ m}^2 = \mathbf{313 \text{ €/WE}}$$

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

### 5.3 Beispielrechnung Ackerland

Fläche 1 ha; Acker- bzw. Wertzahl A 80

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

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

*Unvermeidbare Werteinheiten (WE) x Kapitalisierungsfaktor (€/WE) = entstehender Geldausgleich (€)*

$$80 \text{ WE} \times 313 \text{ €/WE} = 25.040 \text{ €}$$

### 5.4 Beispielrechnung Grünland

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

$$\text{Wertzahl (WZ)} \times \text{Fläche (ha)} * 0,5 = \text{Werteinheiten (WE)}$$

$$GR 50 \times 1 \text{ ha} * 0,5 = 25 \text{ WE}$$

*Unvermeidbare Werteinheiten (WE) x Kapitalisierungsfaktor (€/WE) = entstehender Geldausgleich (€)*

$$25 \text{ WE} \times 313 \text{ €/WE} = 7.825 \text{ €}$$