



Teilnehmergeinschaft Schönwölkau

Wertermittlungsrahmen

-Grundsätze der Wertermittlung-

Anlagen:

- Wertermittlungskarten
- Auszug aus dem Bericht des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Nordsachsen 2008/ Bodenrichtwertauskunft des Landkreises Nordsachsen
- Grundstücksmarktbericht 2018 (Auszug)
- Niederschriften der Vorstandssitzungen

Inhaltsverzeichnis

1.	<u>BEWERTUNGSVERFAHREN</u>	1
1.1	ALLGEMEINES	1
1.2	BEWERTUNG DES ACKERS	2
1.3	BEWERTUNG DES GRÜNLANDES	3
1.4	VERFAHRENSWEISE FÜR FLÄCHEN MIT VERKEHRSWERT, GEWERBEFLÄCHEN, LANDWIRTSCHAFTLICH NICHT NUTZBARE UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	4
1.5	VERKEHRSFLÄCHEN	6
1.6	SONSTIGE FLÄCHEN	7
1.7	KAPITALISIERUNGSFAKTOR	8
1.7.1	ANPASSUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTORS	8
2	<u>FESTSETZUNGEN</u>	9
2.1	RESTWERTZAHL	9
2.2	ZU- UND ABSCHLÄGE	9
2.2.1	ALLGEMEINES	9
2.2.2	NICHT IN DER RBS BERÜCKSICHTIGTE/ VON DORT ÜBERNOMMENE ZU- UND ABSCHLÄGE	10
2.3	WERTÄNDERUNGEN (AUF-, ABBONITIERUNG)	12
2.4	FLURSTÜCKSGRUPPEN	13
3	<u>ERLÄUTERUNGEN:</u>	14

1. Bewertungsverfahren

1.1 Allgemeines

Die Wertermittlung im Flurbereinungsverfahren erfolgt auf der Grundlage der §§ 27 bis 33 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG). Sie obliegt gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes und zur Bestimmung von Zuständigkeiten nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (AGFlurbG) dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft. Der Vorstand hat für die Wertermittlung mindestens zwei Sachverständige beizuziehen.

Als Sachverständige für die Wertermittlung sind mit Schreiben des Staatlichen Amtes für Ländliche Neuordnung Wurzen vom 09.10.2003 die Herren

Erwin Linke, Trossin
Klaus Winkler, Döbernitz

bestellt worden.

Der landwirtschaftliche Sachverständige Winkler ist am 24.03.2016 abberufen worden. Als weiterer landwirtschaftlicher Sachverständige wurde

Dieter Krause, Langenreichenbach

berufen.

Der Wert eines Grundstückes wird durch die

- natürliche Beschaffenheit und die
- tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse

bestimmt, die für die Benutzung, die Verwertung und den Ertrag wesentlich sind.

In den Verfahren der Ländlichen Neuordnung ist für jedes Flurstück ein Tauschwert zu ermitteln. Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke bemisst er sich in der Regel nach dem Nutzen, den sie bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer nachhaltig gewähren können. Der Tauschwert wird von den natürlichen Ertragsbedingungen des Kulturbodens bestimmt. Entscheidend hierbei sind Aufbau und Ausbau des Bodenprofils. Darüber hinaus sind besondere Einflüsse wie Geländeform, Waldrandlage, Wasserhaushalt usw. zu berücksichtigen. Ohne Berücksichtigung bleiben z.B. die Entfernung von der Ortslage bzw. vom Wirtschaftshof, Größen der Bewirtschaftungseinheiten usw. Diese Faktoren werden erst bei der Erarbeitung des Neuordnungsplanes im Rahmen der Abfindung berücksichtigt.

Für das Verfahrensgebiet der Ländlichen Neuordnung Schönwölkau wurden folgende Daten ermittelt:

Daten zum Verfahrensgebiet:	Norden	Süden	Ø
mittlere Ackerzahl	32	41	37
mittlere Grünlandzahl	41	54	47
landwirtschaftliche Vergleichszahl			35

Tabelle 1

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen werden auch alle anderen im Verfahrensgebiet vorhandenen Flächen (z.B. Ortslage, Wald, Wasserflächen usw.) über das Verhältnis zu Ackerland mit einem Tauschwert versehen.

Der Tauschwert eines Grundstückes bestimmt sich aus der Summe der verschiedenen bewerteten Einzelflächen in m² multipliziert mit den jeweiligen Wertzahlen. Das Ergebnis wird durch 10 m² dividiert und auf eine ganze Zahl gerundet (s.u.). Dieses Ergebnis ist die Wertverhältniszahl (WVZ). Die Wertverhältniszahl ist die Größe, mit der in der Ländlichen Neuordnung gearbeitet wird. Während die Flächengrößen im Verfahrensgebiet durch die Eintragungen im Liegenschaftskataster und im Grundbuch bekannt sind, werden die jeweiligen Wertzahlen der Einzelflächen durch die hiermit durchzuführende Wertermittlung bestimmt.

Wichtige Formeln für die Wertberechnung

Wertzahl WZ: $WZ = BW + / - AB$ Formel 1

Wertverhältniszahl WVZ: $WVZ = \frac{WZ \times F}{10}$ Formel 2

Durchschnittswertzahl DWZ: $DWZ = \frac{\sum WVZ \times 10}{F}$ Formel 3

Abkürzungen:

AB : Abschlüge (auch Zuschläge)
 BW : Bodenwert
 DWZ : Durchschnittswertzahl
 F : Fläche
 WVZ : Wertverhältniszahl
 WZ : Wertzahl

1.2 Bewertung des Ackers

Nach § 28 Abs. 1 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sind die Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz, BodSchätzG) zugrunde zu legen.

Um die Gültigkeit der Bodenschätzung überprüfen zu können, wurde durch den durch die Landwirtschaftlichen Sachverständigen verstärkten Vorstand die Bodenschätzung des Finanzamtes einer örtlichen Überprüfung unterzogen. Diese fand am 31.03.2004 statt.

Hierbei wurden ausgewählte Musterstücke (Mustergründe) der Bodenschätzung örtlich aufgesucht. Diese Musterstücke charakterisieren die verschiedenen Bodenarten und sollen die gesamte Palette der im Verfahren vorkommenden Böden

abdecken. Durch eine Beprobung des Musterstückes wurde überprüft und abgeschätzt, ob Veränderungen hinsichtlich der Ertragsfähigkeit des Bodens im Vergleich zur Bodenschätzung vorliegen. Es wurde festgestellt, dass für den Großteil der Flächen die Bodenschätzung des Finanzamtes übernommen werden kann.

Aufbauend auf die Bodenschätzung wurden durch das zuständige Finanzamt Feldvergleiche und Nachschätzungen für die Gemarkungen Badrina, Lindenhayn und Wölkau durchgeführt. Für die Gemarkung Krippenhna erfolgte dies nicht, so dass im Rahmen der Ländlichen Neuordnung noch eine Nachschätzung von Flächen (meist Splitterflächen) der Gemarkung Krippenhna nötig wurde. Diese wurde am 05.10.2004 und 06.10.2004 durch den Vorstand und die Sachverständigen durchgeführt. Hier verglich man die ermittelten Werte mit den Werten angrenzender Wertflächen und gliederte die Splitterflächen bei Übereinstimmung an diese an. Bei Abweichung wurde für diese Flächen eine eigene neue Wertfläche gebildet.

Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft Schönwölkau legte fest, dass als Grundlage für die Wertermittlung im Flurneuordnungsverfahren Schönwölkau die Acker- und Grünlandzahlen der Bodenschätzung (RBS) und ergänzend die Werte der Nachschätzung zu verwenden sind. Zur Frage der Zu- und Abschläge wird auf den Abschnitt 2. Festsetzungen verwiesen.

Da der Ackerschätzungsrahmen der Bodenschätzung als Wertmaßstab im Neuordnungsverfahren festgelegt wird, werden für die als Acker geschätzten Flächen die **Ackerzahlen im Verhältnis 1:1 aus der RBS** übernommen. Abschläge wegen Waldschatten und -schäden bleiben dabei unberücksichtigt und werden heraus gerechnet (vgl. 2.2 Zu- und Abschläge). Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses beim Landkreis Nordsachsen (Stichtag 31.12.2008) wird z.Zt. ein Bodenpreis von **0,55 €/m²** für Acker in der Gemeinde Schönwölkau erzielt. Aussagen über einzelne Verkäufe in den letzten Jahren wurden dabei nicht gemacht. Auf Grund der unterschiedlich im Grundstücksbericht angegebenen Ackerzahlen in der Gemeinde mittelte der Vorstand die angegebenen Ackerzahlen von Wannewitz (32) und Göritz (41) und geht davon aus, dass dieser Bodenpreis von **0,55 €/m²** für die gemittelte Ackerzahl von **37** im Verfahrensgebiet (vgl. 1.1.) erzielt wurde.

1.3 Bewertung des Grünlandes

Grundlage für die Wertermittlung des Neuordnungsverfahrens sind ebenfalls die Ergebnisse der Bodenschätzung. Aus diesem Grund werden alle Flächen, die bei dieser als Grünland eingewertet sind, auch im Neuordnungsverfahren auf der Grundlage der Grünlandschätzung eingewertet. Die Überprüfung, ob Veränderungen an der Nutzungsart eingetreten sind, erfolgte durch die Nachschätzung. Hier wurden einige Flächen neu bewertet.

Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses wurde ein Bodenrichtwert von **0,55 €/m²** für die Grünlandzahlen von Wannewitz (41) und Göritz (54) angegeben. Für das Verfahren der ländlichen Neuordnung Schönwölkau wurden diese Grünlandzahlen ebenfalls gemittelt und eine mittlere Grünlandzahl von **47** festgelegt.

Zur Umrechnung wird das Verhältnis der gemittelten Grünland- und Ackerzahl zu den erzielten Bodenpreisen errechnet. Die einzelnen Grünlandzahlen aus der Bodenschätzung werden mit diesem Faktor multipliziert. Diese so an die Ackerwerte angepassten Grünlandwertzahlen werden in die Wertermittlung der Ländlichen Neuordnung eingeführt.

$$\frac{\text{Durchschnittlicher Acker (37)}}{\text{Durchschnittliches Grünland (47)}} = 0,78$$

Formel 4

Der Vorstand legte somit den Wert von Grünland zu Acker in der Neuordnung auf 78 % des Wertes der Bodenschätzung des Finanzamtes fest.

Beispiel: Eine Grünlandzahl von 41 in der Bodenschätzung entspricht einer Wertzahl von 32 in der Ländlichen Neuordnung.

1.4 Verfahrensweise für Flächen mit Verkehrswert, Gewerbeflächen, landwirtschaftlich nicht nutzbare und forstwirtschaftliche Flächen

Grundlage für die Bewertung von Flächen, die nicht in der Bodenschätzung des Finanzamtes geschätzt wurden, sind die Verkehrswerte, welche sich i.d.R. aus den jeweiligen Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB) ergeben. Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss des Landkreises geführt.

Über das Verhältnis von diesen Bodenrichtwerten zum Preis für Ackerland können die für das Neuordnungsverfahren relevanten Wertzahlen folgendermaßen berechnet werden:

$$\frac{\text{Preis aus Grundstücksmarktbericht}}{\text{Ackerpreis (0,55 €/m}^2\text{)}} = \frac{\text{gesuchte Wertzahl}}{\text{durchschnittliche Ackerwertzahl (37)}}$$

Formel 5

$$\text{gesuchte Wertzahl} = \frac{\text{Preis aus Grundstücksmarktbericht} \times \text{gemittelte Ackerzahl (37)}}{\text{Ackerpreis (0,55 €/m}^2\text{)}}$$

Formel 6

Bewertung der Ortslagen (Wohnbebauung)

Die Bodenrichtwerte für **Flurstücke** in den Ortslagen im Verfahrensgebiet variieren zwischen 15 €/m² in Wannewitz und 35 €/m² in Reibitz.

Für **Gartenland** wurden lt. Kaufpreissammlung Preise zwischen 3,00 €/m² und 15,00 €/m² erzielt, wobei innerhalb der Bodenrichtwertzonen niedrigste Kaufpreise von 0,23 €/m² bis zu Höchstpreisen von 30,00 €/m² festgestellt worden sind. Da genauere Angaben über Lage, Häufigkeit und Flächengrößen der verkauften Grundstücke nicht gemacht wurden, erscheint eine Mittelwertbildung nicht sinnvoll.

Der Vorstand legte deshalb die Preise für Gartenland bei 25 % der Preise für Wohnbebauung fest.

Die Neuabmarkung und Aufmessung der einbezogenen Hausgrundstücke hat Änderungen der jeweiligen Flächen der Grundstücke zur Folge. Die aus der Neuvermessung resultierenden Flächenänderungen ergeben sich i.d.R. aus Fehlern oder Ungenauigkeiten im Liegenschaftskataster.

Ein Flächentausch zwischen zwei benachbarten Flurstücken ist eher die Ausnahme. Die zu- und abgehenden Flurstücksteile sind dabei nicht selbstständig bebaubare Splitterstücke und stellen Teile von Hof- und Gartenflächen dar.

Aus diesem Grund wird für die gesamten einbezogenen Wohngrundstücke ein Tauschwert einer dem Gartenland in jeweiliger Ortslage entsprechenden Wertzahl festgelegt.

Ausnahmen sind solche Flächen, bei denen durch Zusammenlegung von einzelnen Teilen des Einlageflurstückes ein neues, bebaubares Flurstück entstanden ist. In diesem Fall sind diese Flurstücksteile mit dem ortsüblichen Bodenrichtwert für Bauland zu bewerten.

Für größere Flächen, die z.B. durch Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, werden bei Bedarf durch Sachverständige die entsprechenden Verkehrswerte ermittelt.

Die einzelnen Bodenrichtwerte für die Ortslagen, die daraus abgeleiteten Gartenlandpreise und die daraus (mit Formel 6) errechneten und festgelegten Wertzahlen für die Ortslagen sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Ortslage	Wohngrundstücke in €/m ²	Gartenland in €/m ²	Wertzahl WZ
Wannewitz	15	3,75	252
Badrina	24	6,00	403
Lindenhayn	30	7,50	504
Göritz	21	5,25	353
Reibitz	35	8,75	588

Tabelle 2

Bsp. Wannewitz: $15 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = 3,75 \text{ €/m}^2$
 $3,75 \text{ €/m}^2 \times 37 : 0,55 \text{ €/m}^2 = 252$

Gewerbegrundstücke (Landwirtschaft und anderes Gewerbe)

Eine Vermessung und Festlegung von Grenzen erfolgt unter denselben Gesichtspunkten wie für Wohngrundstücke. Der Bodenrichtwert für Gewerbeflächen liegt bei ca. 65 % der Bodenrichtwerte für Wohnbebauung. Eine Anwendung dieses Wertes ist für die im Verfahren betroffene Fläche nicht zweckmäßig. **Nach Ansicht des Vorstandes werden diese Grundstücke im Neuordnungsplan zur Vermeidung einer Ungleichbehandlung nicht anders als Wohngrundstücke behandelt und deshalb auch so bewertet.** Ein Verkehrswert kann im Bedarfsfall durch Sachverständige ermittelt werden.

Für weitere Nutzungsarten wurden folgende Bodenrichtwerte ermittelt, aus denen die in der folgenden Tabelle dargestellten Wertzahlen abgeleitet werden:

	Bodenrichtwerte in €/m ²	Wertzahlen
Wasserflächen	0,25	19
Öd- und Unland	0,15	11
Wald	0,25	19

Tabelle 3

Bei den folgenden, nicht speziell im Grundstücksmarktbericht aufgeführten Nutzungsarten legte der erweiterte Vorstand in seiner 38. Sitzung am 05.02.2009 die folgenden Wertzahlen fest:

	Herleitung	Wertzahlen
Landschaftspark	wie Wald	19
Gewerbe im Außenbereich	wie Ortslage	vgl. Tabelle 2
Sportanlagen/Spielplatz (im/am Ort)	wie Ortslage	vgl. Tabelle 2

Tabelle 4

1.5 Verkehrsflächen

Wege, Straßen und Gräben (gemeinschaftliche Anlagen)

Alle Verkehrsflächen innerhalb der Feldlage werden mit der durchschnittlichen Wertzahl der jeweils angrenzenden Flächen eingewertet. (38. VSS vom 05.02.2009)

Eine Bewertung der Verkehrsflächen abweichend von den Wertzahlen der angrenzenden Flächen würde teilweise zu Ungerechtigkeiten führen und große Probleme in der Neuzuteilung verursachen. Häufig sind Wege verlegt worden und verlaufen jetzt ganz oder teilweise außerhalb der ursprünglichen Flurstücke. Werden der tatsächlich vorhandene Weg mit der Wertzahl 1 und die landwirtschaftlichen Flächen mit den entsprechenden Wertzahlen bewertet, führt das praktisch zur Anerkennung der vor 1990 geschaffenen Verhältnisse und benachteiligt die Eigentümer der Flächen, über die der Weg verläuft. Die Gemeinde, die meist Eigentümer der Wegflurstücke ist, hätte dagegen einen Anspruch auf landwirtschaftliche Fläche erworben. In dem Fall, dass der Weg breiter als das vorhandene Wegflurstück ist, entspräche eine unterschiedliche Bewertung ebenfalls der Anerkennung der vor 1990 geschaffenen Verhältnisse. Die Erweiterung der Verkehrsfläche würde nur zu Lasten der angrenzenden Eigentümer gehen. Die Flächen für die gemeinschaftlichen Anlagen müssen aber von der Gemeinschaft der Teilnehmer aufgebracht werden.

Wege, Straßen und Gräben (öffentliche Anlagen)

Wege, Straßen und Gräben, welche den öffentlichen Anlagen zuzuordnen sind, werden mit der **Wertzahl 1** eingewertet.

Private Flächen, die ab dem 03.10.1990 durch öffentliche Anlagen in Anspruch genommen wurden, werden mit **vollem Bodenwert** eines in gleicher Lage gelegenen unbebauten Grundstückes eingewertet.

1.6 Sonstige Flächen

Gewässer I. und II. Ordnung (Bäche)

Die Flächen der Gewässer werden mit der **Durchschnittsgrünlandzahl des Verfahrens (47) bewertet und in der Wertermittlung auf 37 angepasst** (siehe Punkt 1.3), (38. VSS vom 05.02.2009). Es kann bei diesen Gewässern nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Verlauf geändert hat. Mit dieser Wertung wird ein Flächenzugang bzw. -abgang dieser Flächen durch die Mäandrierung berücksichtigt.

Wasserflächen/ Teiche

Alle stehenden Gewässer inkl. Umgriff werden mit der **Wertzahl 19** eingewertet. Der Schadebachteich und die zugehörigen Hälterbecken erhalten die Flurstücksgruppe 83, alle übrigen Gewässer die Flurstücksgruppe 80 (48. VSS vom 12.04.2016).

Kiesgruben

Die Flächen der Kiesgruben (Geltungsbereiche der Haupt- und Rahmenbetriebspläne und ehemalige Kiesabbaubereiche im nördlichen Teil der Gemarkung Brinnis Flur 6) werden mit der **Wertzahl 30** festgelegt. Auf Grund der Besonderheit dieser Anlagen und ihrer Flächen wird ein Austausch mit Flächen einer anderen Nutzungsart nur mit Zustimmung der Eigentümer erfolgen.

Wald, Parkanlagen

Grundlage der Einwertung für Wald ist die Forstgrundkarte. Die Bewertung wird an die Örtlichkeit angepasst. Waldflächen werden mit der **Wertzahl 19** und der FG 23 (Wald (nach Forstgrundkarte), Parkanlagen) eingewertet.

Der Park Badrina wird ebenso wie Wald eingewertet (WZ und FG)

Lagerplätze, große Böschungen, Gebüsche, Pflanzstreifen, Feldgehölze, Halden, Deponien

Für die hier aufgeführten Flächen wird die **Wertzahl entsprechend der Wertzahl für Unland (11)** festgelegt. Ein betriebswirtschaftlicher Nutzen dieser Flächen ist ähnlich dem Unland nicht ersichtlich. Im Regelfall werden diese Flächen dem Eigentümer wieder zugeteilt.

1.7 Kapitalisierungsfaktor

Auch in der Ländlichen Neuordnung muss es möglich sein, eine Wertverhältniszahl (z.B. eines Flurstückes) in einen Geldwert umzurechnen. Hierzu wird ein Kapitalisierungsfaktor eingeführt. So ist beim Erwerb nach § 52 FlurbG und bei der geldwerten Berechnung von Mehr- und Minderausweisungen der Landabfindungen der Kapitalisierungsfaktor anzuhalten.

Für die Bestimmung des Kapitalisierungsfaktors werden die Werte vom Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Landkreises Nordsachsen mit Stichtag 31.12.2008 herangezogen.

Für Ackerland in der Gemeinde Schönwölkau mit einer durchschnittlichen Wertzahl von 37 wird ein Bodenrichtwert von 0,55 €/m² angegeben.

Der Kapitalisierungsfaktor ist der Preis für einen m² Boden mit der Wertzahl 1. Es ergibt sich deshalb:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor} = \frac{\text{Ackerpreis (0,55 €/m}^2\text{)}}{\text{gemittelte Ackerzahl (37)}} \times 10 = 0,149 \text{ €/WVZ}$$

Formel 7

Beispiel:

ein Quadratmeter Acker mit Wertzahl 40 kostet 0,60 €/m² (40 x 0,149 : 10)

Als Kapitalisierungsfaktor für das Verfahren der Ländlichen Neuordnung Schönwölkau wird festgelegt:

1 WVZ der Ländlichen Neuordnung entspricht einem Wert von 0,149 €.

Der Kapitalisierungsfaktor kann durch Beschluss des erweiterten Vorstandes der Bodenpreisentwicklung angepasst werden. Dies erfolgt spätestens bei der Neuverteilung zur geldwerten Berechnung von Mehr- und Minderausweisungen.

1.7.1 Anpassung des Kapitalisierungsfaktors

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Landkreises Nordsachsen weist zum Stichtag 31.12.2018 in der Gemeinde Schönwölkau einen Bodenrichtwert von 1,45 € je Quadratmeter Acker aus.

Der Kapitalisierungsfaktor wird unter Verwendung der Formel 7 neu berechnet und für die Abrechnung von Mehr- und Minderausweisungen in der Feldlage auf

0,409 € pro Wertverhältniszahl

festgelegt (57. VSS vom 23.03.2021).

2 Festsetzungen

2.1 Restwertzahl

Verfahrenstechnisch bedingt kann es keine Flächen ohne Wertzahl im Verfahrensgebiet geben. Ebenso sind negative Wertzahlen unzulässig. Theoretisch könnten Wertzahlen von Null oder darunter durch Abschläge entstehen. Die Restwertzahl wird mit 1 festgesetzt.

2.2 Zu- und Abschläge

2.2.1 Allgemeines

Der ermittelte Bodenwert (abhängig von den chemisch-biologischen Eigenschaften und der physikalischen Beschaffenheit der Bodenbestandteile) muss erforderlichenfalls durch Zu- und Abschläge ergänzt werden, wenn wesentliche Bestandteile oder besondere Verhältnisse den Wert des Grundstückes oder Grundstücksteils dauernd beeinflussen.

Nach Zu- oder Abschlag auf den Bodenwert erhält man die Nettowertzahl. Sie ist maßgeblich für die Berechnung der Werte der Grundstücke.

Bei der Bestimmung von Zu- und Abschlagsgrößen, die sich aus einer festen oder prozentualen Minderung bzw. Erhöhung des Bodenwertes ableiten, wird immer auf den durch Zu- und Abschläge unveränderten Bodenwert Bezug genommen. Prozentuale Zu- und Abschläge werden auf ganze Wertzahlen gerundet. Die nachfolgende Tabelle macht an einem Beispiel die Berechnung von Nettowertzahlen deutlich:

Wertzahl		35
Abschlag wegen Waldschatten/ -schaden	5 %	- 2
Abschlag wegen Klima	8 %	- 3
Nettowertzahl		30

Tabelle 5

Vom durch die landwirtschaftlichen Sachverständigen erweiterten Vorstand wurde entschieden, dass die bei der Bodenschätzung verwendeten Zu- und Abschläge auch im Neuordnungsverfahren verwendet werden sollen.

Für das Verfahrensgebiet wurden in der Reichsbodenschätzung die folgenden Zu- und Abschläge angebracht:

- Klima
- Waldschatten bzw. -schaden
- besonders günstige Wasserverhältnisse
- Verschießen und
- Druckwasserverhältnisse.

Für die Wertermittlung im Verfahren werden die in der Bodenschätzung vorhandenen Nettowertzahlen (Ackerzahl und Grünlandzahl) entsprechend ihrer Umrechnung übernommen.

Die Abschläge für Waldschatten und -schäden werden nicht übernommen, da sie in der Bodenschätzung nicht flächendeckend für das Verfahrensgebiet vorliegen. Diese Abschläge werden gesondert angebracht (vgl. 2.2.2) (VSS vom 24.01.2013).

Ebenso werden für die durch die TG nachgeschätzten Bereiche auch die Abschläge selbst bestimmt und angebracht.

2.2.2 Nicht in der RBS berücksichtigte/ von dort übernommene Zu- und Abschläge

Dränagen

Die vorhandenen Dränagen wurden nach Ansicht des Vorstandes großflächig 1960-1975 angelegt und sind somit nicht in der Bodenschätzung berücksichtigt worden. Durch die Anlage der Dränagen ist jedoch eine Verbesserung der Ertragsfähigkeit der dränierten Flächen vorhanden. Dieser Verbesserung des Bodens steht jedoch die Wartung und Reparatur der Dränageleitungen entgegen, so dass ein echter zu berücksichtigender Vorteil durch die vorhandenen Dränageleitungen für die betroffenen Flurstücke nicht entsteht. Aus diesem Grund werden **dränierte Flächen mit keinem Zu- und Abschlag** versehen.

Bodendenkmäler

Durch die Bodendenkmäler ist bei normaler Bewirtschaftung keine Beeinträchtigung der betroffenen Flächen vorhanden und ein dementsprechender Abschlag wird somit bei der Wertermittlung **nicht berücksichtigt**.

Gewässerrandstreifen

Die heute eingeschränkte Nutzbarkeit von Flächen, die unmittelbar an Gewässern liegen, bedingt einen Wertverlust dieser Flächen. Dieser Wertverlust wird durch einen beidseitigen Abschlag ausgeglichen. Der Abschlag wird wie folgt festgelegt (VSS vom 24.01.2013):

Gewässerrandstreifen („U“) 16 %

Die Breite des Streifens, auf welchem der Abschlag anzubringen ist, beträgt **10 m ab der Böschungsoberkante**.

Der Gewässerrandabschlag wird in den Flurstücksgruppen Acker (30) und Grünland (50) angebracht.

Wald, Gehölze, Heckenreihen und sonstiger Bewuchs (Gehölzabschlag)

Bei Wald, Gehölzen, Heckenreihen und Bewuchs über 4 m Höhe werden, wegen Schattenwirkung und Durchwurzelung des Bodens, **auf landwirtschaftlichen Flächen** Abschläge („G“) auf einer Streifenbreite von **10 m** festgesetzt. Als Richtlinie werden die Abschläge angesetzt, die in der Bodenschätzung zur Anwendung kamen.

Die in der Bodenschätzung angebrachten Abschläge werden ersetzt, da diese nicht vollständig im Verfahrensgebiet angebracht wurden und eine einheitliche Regelung vorzusehen ist.

Die angegebene Himmelsrichtung bezeichnet den Standort der Gehölze und Heckenreihen vom betroffenen Grundstück aus gesehen.

Süden	- 16 %
Westen und Osten	- 10 %
Norden	0 %

Der Gehölzabschlag wird in den Flurstücksgruppen Acker (30) und Grünland (50) angebracht.

Sollte ein Abschlag sowohl für Gewässerrandstreifen als auch für Gehölze und Heckenreihen gegeben sein, wird der jeweils größere Abschlag angewendet.

Beeinträchtigung in überackerten Wegen

Es handelt sich hier um ehemalige jetzt überackerte Wege, deren Flächen wesentlich steiniger als die angrenzenden Flächen sind. Eine Bewertung wie die angrenzenden Flächen wäre nicht gerechtfertigt.

Hier wird ein Abschlag („St“) von **-12 %** wegen erschwerten Bewirtschaftungsbedingungen und Ertragsverlust auf den **Wegflächen im Acker** festgelegt. Auf diese Wegflächen im **Grünland** wird **kein Abschlag** erhoben.

Beeinträchtigung durch Leitungen

Abhängig vom Bestehen beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten für Leitungsrechte in den Grundbüchern werden im Acker- und Grünland **Abschläge von -10%** für unterirdische oder oberirdische Leitungen (Strom, Wasser, Gas) festgelegt. Bei Nichtbestehen von diesen Dienstbarkeiten wird davon ausgegangen, dass dieses nachgeholt wird und somit eine Entschädigung für den Grundstückseigentümer gezahlt wird.

Für die Bewirtschaftung stellt die **Überspannung mit oberirdische Leitungen** kein Hindernis dar und erhalten somit **keinen Abschlag**. Eventuelle Schäden, die durch die Unterhaltung der Leitungen durch die Betreiber entstehen, werden vom Verursacher entschädigt.

Die für den Betrieb der Leitungen notwendigen, **oberirdisch vorhandenen Anlagen** werden mit der durch sie beanspruchten Fläche berücksichtigt. Masten für

Hochspannungsleitungen, Schächte für Abwasser, usw. werden mit einer pauschalierten Fläche berücksichtigt:

Art	Ausdehnung	Wertzahl
Schacht	Fläche von 5 m ² (Quadrat: 2,25m x 2,25m)	1
Masten	Fläche von 64 m ² (Quadrat: 8m x 8m)	1
Pumpstation, usw.	beanspruchte Fläche (wird jeweils ermittelt)	1

Tabelle 6

Grunddienstbarkeiten zur Sicherung der Leine

Der Freistaat Sachsen hat Flächen, auf denen die Leine als Gewässer I. Ordnung verläuft, durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Es wurden dazu Verträge mit den betroffenen Grundstückseigentümern geschlossen. Entsprechend den Vereinbarungen zur Eintragung der Grunddienstbarkeiten wird auf Flächen, auf denen die Leine verläuft und für die im jeweiligen Grundbuch eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates eingetragen ist, ein **Abschlag von 80%** angebracht (48. VSS vom 12.04.2016).

naturschutzrechtlichen Festlegungen

Da das gesamte Verfahrensgebiet bis auf eine Waldfläche im Osten des Verfahrensgebietes im **Landschaftsschutzgebiet „Leinetal“** liegt, kann somit auf die Berücksichtigung dieser Beeinträchtigung **verzichtet** werden. Weiterhin wird auf die Berücksichtigung der **Naturdenkmäler** bei der Wertermittlung **verzichtet**, da alle Naturdenkmäler in Waldflächen liegen.

Im Verfahrensgebiet befindet sich das **FFH-Gebiet „Leinegebiet“**. Die normale Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in diesem Gebiet ist auch weiterhin uneingeschränkt möglich, da sich der Schutzstatus nur auf Pflanzen und Tiere bezieht, die nicht auf der landwirtschaftlichen Fläche ansässig sind. Ein **Abschlag** für alle landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Grund des FFH-Gebietes ist **somit nicht gerechtfertigt**.

2.3 Wertänderungen (Auf-, Abbonitierung)

Wurde der Wert eines Abfindungsgrundstückes durch besondere Maßnahmen der Teilnehmergeinschaft wesentlich verändert (z.B. Entsiegelung einer Fläche), so wird dieser neue Wert der Bemessung der Abfindung zu Grunde gelegt.

2.4 Flurstücksgruppen

Flurstücksgruppen entstehen durch das Zusammenfassen von Wertflächen nach gewissen einheitlichen Gesichtspunkten wie z.B. Bodenart, Nutzungsart, Verwertbarkeit, Eignung für Sonderkulturen u.a.m.

Flurstücksgruppen dienen dem Ziel, eine wertgleiche Abfindung nachweisen zu können (insbesondere § 44 Absatz 4 und 5 FlurbG).

Gleichzeitig werden mit den Flurstücksgruppen bestimmte Flächen (Kiesgrube, Streuobstwiesen etc.) zusammengefasst und so kenntlich gemacht, dass nur die alten Eigentümer mit diesen in der Flurstücksgruppe zusammengefassten Flurstücken abgefunden werden.

Folgende Flurstücksgruppen werden festgesetzt:

Kennung	Name
Verkehrswertflächen	
01	Wohnbebauung und Gewerbenutzung
Verkehrsflächen	
10	Wege (gemeinschaftliche Anlagen)
11	Straßen, Wege (öffentliche Anlagen mit gemeinschaftl. Interesse)
12	Straßen, Wege (öffentliche Anlagen)
Sonderflächen	
21	Kiesgrube
23	Wald (nach Forstgrundkarte) , Parkanlagen
24	Feldgehölze, Hecken, Bewuchs über 4 m Höhe, Unland (Böschungen, Steinwälle, Halden usw.)
Ackerland	
30	Ackerflächen (nach tatsächlicher Nutzung)
Grünland	
50	Grünlandflächen (nach tatsächlicher Nutzung)
Gewässer	
80	Wasserflächen
81	Gräben I. Ordnung
82	Gräben II. Ordnung
83	Teiche mit fischereiwirtschaftlicher Nutzung und Funktionsflächen

Tabelle 7

3 Erläuterungen:

Ackerzahl:

Die Ackerzahl berücksichtigt (im Gegensatz zur *Bodenzahl*) zusätzlich die Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind.

Bodenrichtwert:

Definition nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB):

„Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für Gemeindegebiete durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwert).“

Bodenzahl:

Für das Ackerland werden zwei Wertzahlen (Bodenzahl und Ackerzahl) festgestellt. Die Bodenzahl bringt die durch die Verschiedenheit der Bodenbeschaffenheit im Zusammenhang mit den Grundwasserverhältnissen bedingten Ertragsunterschiede zum Ausdruck, wobei für das ganze Reichsgebiet Einheitlichkeit der Geländegestaltung, der klimatischen Verhältnisse und der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen unterstellt wird.

In der Bodenschätzung wurde der geringwertigste Boden mit 7, der beste in der Magdeburger Börde gelegene Boden mit 100 bewertet. Es ist aber notwendig, auch die übrigen natürlichen Ertragsfaktoren, z.B. Klima und Geländegestaltung, zu berücksichtigen (→ Ackerzahl).

Ertragsmesszahl:

Außerdem wird die sogenannte Ertragsmesszahl errechnet:

Größe der einzelnen Klassenfläche bzw. -abschnitt in m² x Acker- oder Grünlandzahl /100

Die Ertragsmesszahl wird auch in das Bestandsblatt des Liegenschaftskatasters übernommen, so dass es möglich ist, für jeden Eigentümer (Betrieb) die durchschnittliche Ertragsmesszahl zu ermitteln.

Grünlandgrundzahl:

Die nach Berücksichtigung der natürlichen Ertragsfaktoren im Schätzungsrahmen angegebenen Wertzahlen werden als Grünlandgrundzahlen bezeichnet. Sie entsprechen den Bodenzahlen des Ackerschätzungsrahmens. Die Grünlandgrundzahlen der Bodenschätzung schwanken zwischen 7 (Mo III c 5, S III c 5) und 88 (L I a 1, T I a1).

Grünlandzahl:

Besonderheiten des Klimas (Kleinklima), Schwierigkeiten bei der Heuwerbung und -trocknung werden durch Abschläge berücksichtigt. Die dadurch erhaltenen Wertzahlen nennt man Grünlandzahlen, sie entsprechen den Ackerzahlen.

Landwirtschaftliche Vergleichszahl:

Begriff der steuerlichen Einheitsbewertung, der die natürlichen, strukturellen und wirtschaftlichen Verhältnisse landwirtschaftlicher Einzelbetriebe und Gemeinden berücksichtigt.

Verkehrswert:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (§ 194 BauGB)

Wertermittlung unter Beiziehung von Sachverständigen vorgenommen und mit Vorstandsbeschluss vom 21.10.2010 beschlossen.

Veränderung unter Beiziehung von Sachverständigen eingearbeitet und mit Vorstandsbeschluss vom 19.04.2011 beschlossen.

Wertermittlung mit gleichem Beschluss vom 19.04.2011 festgestellt.

Wertermittlung unter Beiziehung von Sachverständigen mit Beschluss vom 24.01.2013 geändert.

Wertermittlung unter Beiziehung von Sachverständigen mit Beschluss vom 12.04.2016 geändert.

Kapitalisierungsfaktor durch Vorstandsbeschluss vom 23.03.2021 und Bestätigung der landwirtschaftlichen Sachverständigen vom 09.04.2021 und 12.04.2021 geändert und Änderungen der Wertermittlung festgestellt.

.....
Vorstandsvorsitzender