



## Wertermittlungsrahmen

### Merkblatt zur Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren Calden – Ortsumgehung B7 - UF 1804 -

Die Wertermittlung landwirtschaftlich genutzter Flächen - Ackerland (A) und Grünland (GR) - erfolgte in den Jahren 2011 bis 2013 durch eine örtliche Überprüfung der Bodenschätzung mit anschließender Umsetzung der Bodenschätzung an Flurbereinigungserfordernisse durch den

Amtlichen Landwirtschaftlichen Sachverständigen Lothar Dietzel, Finanzamt Kassel.

Die Boden- bzw. Grünlandzahlen wurden entsprechend nachfolgender Tabelle zu 8 Klassen zusammengefasst:

Klasse	Wertverhältniszahl (WVZ)	Werte der Bodenschätzung
1	80	≥ 80
2	72	71-79
3	64	62-70
4	57	54-61
5	50	46-53
6	43	37-45
7	36	29-36
8	31	≤ 28

Potentielles Ackerland mit tatsächlicher Nutzung Grünland in der Örtlichkeit wird als separate Nutzungsart Ackerland/Grünland (AGR) eingestuft. Des Weiteren bekommt potentielles Grünland mit tatsächlicher Nutzung Acker die Nutzungsart Grünland/Ackerland (GRA).

#### **An den reinen Boden- bzw. Grünlandgrundzahlen wurden wegen Nutzungsbeeinträchtigungen folgende Korrekturen angebracht:**

1. Waldschatten (-w)

Die Schadwirkung durch Waldnachbarschaft (und sonstiger waldähnlicher Bewuchs) ist bei landwirtschaftlichen Nutzflächen (A/GR/AGR/GRA) durch Abschläge nach Ermessen des Sachverständigen in der Wertermittlung wie folgt berücksichtigt:

Wald im	Randstreifenbreite	Abschlag um
Norden	ca. 10 m	1 Klasse
Osten und Westen	ca. 20 m	1 Klasse
Süden	ca. 30 m	1 Klasse.

Bei geringeren Baumhöhen oder lückenhaften Beständen sind auch geringere Streifenbreiten möglich. Ebenso sind bei besonders hohen Bäumen oder dichten Beständen auch größere Streifenbreiten möglich. Solche und ggfs. weitere besondere Umstände sowie Landschaftselemente werden in der Wertermittlung sachgerecht berücksichtigt.

2. Hängigkeit (-h/-H)

Bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen (A/GR/AGR/GRA) ist die Hängigkeit durch Abschläge von der Boden- bzw. Grünlandgrundzahl nach Ermessen des Sachverständigen in der Wertermittlung wie folgt berücksichtigt:

Ackerflächen:

< 10 % Neigung:	ohne Abschlag
10 - 18 % Neigung:	1 Klasse Abschlag
> 18 % Neigung:	2 Klassen Abschlag

Grünlandflächen:

< 14 % Neigung:	ohne Abschlag
14 - 22 % Neigung:	1 Klasse Abschlag
> 22 % Neigung:	2 Klassen Abschlag

Darüber hinaus wird 1 Klasse Abschlag für besonders welliges Gelände (-we) berücksichtigt.

3. Nässe (-Na)

Nassstellen werden mit 1 Klasse Abschlag versehen.

Hiervon sind Flächen mit leichter Vernässung und geringen bis mittleren Anteilen an Feuchtezeigerpflanzen (z.B. Binsen, Seggen, spitzer Hahnenfuß, etc.), die nicht auf der gesamten Fläche auftritt und eine eingeschränkte Nutzung (auch Mähnutzung) zulässt, betroffen.

Stärker vernässte Flächen wurden im Verfahrensgebiet vom Sachverständigen nicht vorgefunden.

4. Landwirtschaftliche Nutzflächen (A/GR/AGR/GRA) sind maximal um 2 Klassen abgewertet.
5. Landwirtschaftliche Nutzflächen (A/GR/AGR/GRA) in Klasse 7 sind maximal in Klasse 8 abgewertet.
6. Landwirtschaftliche Nutzflächen (A/GR/AGR/GRA) in Klasse 8 erhalten keinen Abschlag.
7. Sämtliche bekannte Leitungen (Gas, Kanal, Wasser, Breitband, Luftleitung, Netcom, Strom, Flughafen, Telekom, etc.), die sich im Verfahrensgebiet befinden, sind mit wenigen Ausnahmen (öffentliche Straßen u. Wege, Wald, Ver- und Entsorgungsanlagen, etc.) innerhalb des Schutzstreifens um die mittlere Klassendifferenz der landwirtschaftlichen Nutzflächen mit einer WVZ von 7 abgewertet (-L7).
8. Bei Holz- und Pfahlmasten von Freileitungen auf privaten Grundstücken bzw. mit Beeinträchtigung von privaten Grundstücken ist eine nicht bewirtschaftbare Fläche um den Maststandort herum (Ausfallflächenanpassung) von zehn Quadratmetern in die Klasse 8 der Nutzungsart Unland (U) eingestuft. Die Ausfallfläche (Mastaufstandsfläche inklusive Ausfallflächenanpassung) wird rautenförmig um den Mastmittelpunkt in Wirtschaftsrichtung konstruiert.

Die jeweilige Ausfallfläche aller restlichen Maststandorte bei Freileitungen wird nach den Mastkantlängen anhand des *Anhang 4 – Ausfallflächenberechnung Maststandorte (aus: Jennissen & Wolbring, 2010) zur Richtlinie für die Durchführung der Wertermittlung in Verfahren nach dem Flurbereinigungs-gesetz vom 01. Juli 2014 – II 2 8330* – festgelegt. Dabei ist die Mastaufstandsfläche quadratisch um den Mastmittelpunkt herum in Leitungsrichtung konstruiert und in die Klasse 8 der Nutzungsart Unland (U) eingestuft. Die Ausfallflächenanpassung des jeweiligen Mastes ist quadratisch in Wirtschaftsrichtung um den Mastmittelpunkt sowie zusätzlich ein Dreieck in Wirtschaftsrichtung mit der halben Mastbreite plus 4 Meter konstruiert. Diese Fläche ist um 2 Klassen gegenüber der anliegenden Klassenflächen abgewertet. Die durch o.a. Richtlinie festgelegte Größe des Quadrats ist in der Tabelle 3 am Ende des Merkblattes zusammengefasst. Darunter befinden sich zwei Konstruktionsbeispiele von Maststandorten.

Die unter 1. bis 8. aufgeführten Korrekturen und deren Darstellung im Nachweis des Alten Bestandes sind in der Tabelle 1 und die Schutzstreifenbreiten der verschiedenen Leitungen in der Tabelle 2 am Ende des Merkblattes zusammengefasst.

## Weitere Nutzungsarten werden wie folgt bewertet und in Klassen eingestuft:

1. Streuobstwiesen sind nach dem Grünlandwert in die entsprechenden Klassen der Nutzungsart Grünland / Obst (GRO) eingestuft.
2. Ertragslose, unbewachsene und unbebaute Flächen (z.B. Raine, Hohlwege, Steinriegel, Felsköpfe, größere Böschungen, usw.) sind mit einer WVZ von 10 in die Klasse 8 der Nutzungsart Unland (U) eingestuft.
3. Ertragsarmes Dauergrünland wird mit einer WVZ von 20 in die Klasse 8 der Nutzungsart Hutung (HU) eingestuft.
4. Flächen mit kleinen Ansammlungen von Bäumen, mit Hecken, Sträuchern oder Büschen bewachsene Flächen oder verholzte Pflanzenansammlungen werden mit der WVZ von 10 in die Klasse 8 der Nutzungsart Gehölz (GH) eingestuft.
5. Waldbodenflächen sind mit einer WVZ von 8 in die Klasse 8 der Nutzungsart Waldfläche (H) eingestuft.
6. Aufwuchs, Bauwerke und Waldflächen werden nur dann bewertet, wenn ein Eigentumswechsel im Zuge der Bodenordnung abzusehen ist.
7. Die Bewertung für bebaute Flächen im Außenbereich ist mit einem Durchschnittswert der umliegenden Acker- bzw. Grünlandflächen in die entsprechende Klasse für Gebäude-, Freifläche-, Land- und Forstwirtschaft (GFLF) und Gebäude- und Freifläche (GF) eingestuft.
8. Flächen zum Zweck von Sport, Freizeit und Erholung sind mit einer WVZ von 118 in die Klasse 1 der Nutzungsart Gebäude- und Freifläche – Sport, Freizeit und Erholung (GFSFE) eingestuft.
9. Die Bewertung für die Entsorgungsflächen (Kläranlage) ist mit einer WVZ von 94 in die Klasse 1 der Nutzungsart Gebäude- und Freifläche – Entsorgung (GFES) eingestuft.
10. Die Bewertung für die Versorgungsflächen ist mit einer WVZ von 94 in die Klasse 1 der Nutzungsart Gebäude- und Freifläche – Versorgung (GFVS) eingestuft.
11. Die Bewertung für Gewerbe- und Industrieflächen ist entsprechend der Bodenrichtwerte in die jeweilige Klasse der Nutzungsart Gebäude- und Freifläche – Gewerbe und Industrie (GFGI) eingestuft. Die Klasse 1 hat eine WVZ von 1177 und die Klasse 2 eine WVZ von 941.
12. Öffentliche Straßen und Gewässer sind jeweils mit einer WVZ von 24 in die Klasse 8 eingestuft. Dies betrifft die Nutzungsarten Bundesstraße (SB), Landesstraße (SL), Kreisstraße (SK), Gemeindestraße (SG), Bach (WAB), Graben (WAG) und Teich (WAT).
13. Unbefestigte Wege sind mit einer Klasse Abschlag gegenüber der schlechtesten angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche festgelegt und in die Nutzungsart Weg (WEG) eingestuft. Dabei sind die WVZ gegenüber den Klassen der landwirtschaftlichen Nutzflächen (A/GR/AGR/GRA) auf die nächstniedere Klasse reduziert (WEG 1 mit der WVZ 72 = A2/GR2/AGR2/GRA2 mit der WVZ 72).
14. Befestigte Wege sind in die Nutzungsart Fahrweg (WGF) eingestuft. Dabei sind Asphaltwege in die Klasse 8 mit einer WVZ von 12 und Schotterwege in die Klasse 7 mit einer WVZ von 24 eingestuft.
15. Flächen, die dem Flugverkehr dienen, sind in die Nutzungsart Flugplatz (FPL) eingestuft. Dabei sind bebaute oder bebaubare Flugplatzflächen in die Klasse 1 mit einer WVZ von 1530 und sonstige Flugplatzflächen in die Klasse 2 mit einer WVZ von 94 eingestuft.
16. Parkplatzflächen sind in die Klasse 1 mit einer WVZ von 47 der Nutzungsart Parkplatz (PPL) eingestuft.
17. Flächen zur Regenrückhaltung sind in die Klasse 1 der Nutzungsart Regenrückhaltebecken (RRB) mit einer WVZ von 94 eingestuft.

Die Bewertungen der zum Verfahrensgebiet gehörenden Grundstücke ist gemäß den oben aufgeführten Festlegungen in folgendem Wertermittlungsrahmen zusammengefasst:

Nutzungsart	Abk.	Wertverhältniszahlen => WE / ha							
		KI.1	KI.2	KI.3	KI.4	KI.5	KI.6	KI.7	KI.8
Ackerland	A	80	72	64	57	50	43	36	31
Ackerland / Grünland	AGR	80	72	64	57	50	43	36	31
Grünland	GR	80	72	64	57	50	43	36	31
Grünland / Ackerland	GRA	80	72	64	57	50	43	36	31
Grünland / Obst	GRO	80	72	64	57	50	43	36	31
Unland	U								10
Hutung	HU								20
Gehölz	GH								10
Waldfläche	H								8
Gebäude- und Freifläche	GF	80	72	64	57	50	43	36	31
Gebäude- u. Freifläche - Sport, Freizeit und Erholung	GFSFE	118							
Gebäude- u. Freifläche - Entsorgung	GFES	94							
Gebäude- u. Freifläche – Gewerbe und Industrie	GFGI	1177	941						
Gebäude- u. Freifläche - Landwirtschaft	GFLF	80	72	64	57	50	43	36	31
Gebäude- u. Freifläche - Versorgung	GFVS	94							
Bundesstraße	SB								24
Landesstraße	SL								24
Kreisstraße	SK								24
Gemeindestraße	SG								24
Fahrweg	WGF							24	12
Weg	WEG	72	64	57	50	43	36	31	23
Parkplatz	PPL	47							
Flugplatz	FPL	1530	94						
Bach	WAB								24
Graben	WAG								24
Teich	WAT								24
Regenrückhaltebecken	RRB	94							

Die hier aufgeführten WVZ geben jeweils den Wert einer Fläche in Größe von einem Hektar (ha) der entsprechenden Nutzungsart und Klasse in Werteeinheiten (WE) an. Die Summe der Werteeinheiten pro Eigentumsverhältnis gibt den jeweiligen Tauschwert an.

Kapitalisierungsfaktor ist die Zahl **425**.

Der kapitalisierte Grundstückswert errechnet sich durch Multiplikation der Werteeinheiten (WE) eines Grundstücks mit dem Kapitalisierungsfaktor und entspricht **in etwa** dem Verkehrswert. Der kapitalisierte Grundstückswert dient der Ermittlung von geringen Mehr- und Minderausweisungen im Rahmen der Neuzuteilung, nicht der Ermittlung des Verkehrswertes.

Berechnungsbeispiel:

Ein Ackergrundstück hat eine Gesamtfläche von 1,3000 ha. Es ist mit 0,5000 ha in Klasse 2, mit 0,3150 ha in Klasse 3 und mit 0,4850 ha in Klasse 4 bewertet.

Der Wert berechnet sich wie folgt:

0,5000 ha	x	72 WE/ha	=	36,00 WE
0,3150 ha	x	64 WE/ha	=	20,16 WE
<u>0,4850 ha</u>	x	<u>57 WE/ha</u>	=	<u>27,65 WE</u>
<u>1,3000 ha</u>				<u>83,81 WE</u>

Der kapitalisierte Wert beträgt: 83,81 WE x 425 Euro/WE = **35.617,13 Euro**

**Tabelle 1 – Korrekturen der Wertermittlungsergebnisse durch Abwertung im Nachweis des Alten Bestandes**

Korrekturbezeichnung	Kurztext der Korrekturbezeichnung	Korrekturmerkmal	Korrekturfaktor	Korrektur-einheit
Abschlag wegen Welligkeit	-we	Nutzungseinschränkung	0	Festwert
1 Kl. Abschlag wegen Hängigkeit	-h	Hängigkeit	0	Festwert
2 Kl. Abschlag wegen Hängigkeit	-H	Hängigkeit	0	Prozent
Abschlag wegen Waldschatten	-w	Waldschatten	0	Festwert
0 Abschlag wegen Leitung (im Schutzstreifen)	-L0	Leitungsrecht	0	Festwert
7 WVZ Abschlag wegen Leitung (im Schutzstreifen)	-L7	Leitungsrecht	-7	Festwert
Abschlag wegen Nässe	-Na	Nässe	0	Festwert

**Die Korrekturen mit dem Korrekturfaktor 0 sind im Nachweis des Alten Bestandes nur nachrichtlich erfasst und dargestellt, da der Sachverständige diese bereits bei der örtlichen Wertermittlung und der Klassenfestlegung berücksichtigt hat.**

**Tabelle 2 – Schutzstreifen der Leitungen**

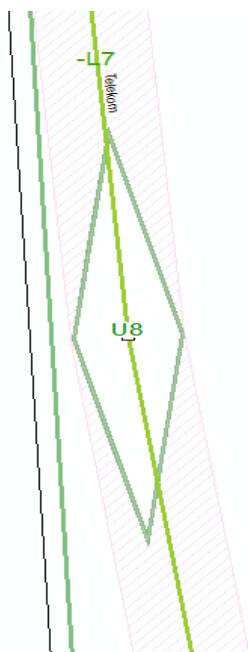
Betreiber /Leitungen:	Art	Schutzstreifenbreite gesamt in m
<b>Gas</b>	Gas Hochdruck	6
	Gas Mitteldruck	4
	Gas-Hausanschluss	2
<b>Kanal</b>	Kanal < 70 cm ø	6
	Kanal >=70 cm ø	7,5
	Kanal >=200 cm ø	10
<b>Wasser</b>	Wasser - bis DN 150	4
	Wasser - über DN 150 bis DN 300	6
	Wasser - über DN 300 bis DN 500	8
	Wasser - über DN 500	10
<b>Breitband</b>	Breitband Nordhessen	2
<b>Luftleitung</b>	Luftleitung DA	2
<b>Netcom</b>	Netcom	2
<b>Strom</b>	Strom 110 KV Freileitung	tonnenförmig nach Vorgabe Energiebetreiber (Avacon)
	Strom 20 KV Freileitung	15
	Strom 20 KV Erdkabel	2
	Strom Niederspannung	1
<b>Flughafen</b>	Anflugbefeuerung	6
<b>Telekom</b>	Telekom	2

**Tabelle 3 - Anhang 4 – Ausfallflächenberechnung Maststandorte (aus: Jennissen & Wolbring, 2010) zur Richtlinie für die Durchführung der Wertermittlung in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz vom 01. Juli 2014 – II 2 8330**

Mastkantenlänge (m)	Ausfallflächenanpassung (m)	Mastaufstandsfläche (m <sup>2</sup> )	Ausfallfläche (Mastaufstandsfläche incl. Anpassung m <sup>2</sup> )
1	2,8	1	14
2	2,9	4	24
3	3,0	9	36
4	3,1	16	50
5	3,2	25	67
6	3,3	36	86
7	3,4	49	108
8	3,5	64	132
9	3,6	81	159
10	3,7	100	188
11	3,8	121	219
12	3,9	144	253
13	4,0	169	289
14	4,1	196	328
15	4,2	225	369
16	4,3	256	412
17	4,4	289	458
18	4,5	324	506

Konstruktionsbeispiele von Maststandorten (zu 8. auf Seite 2)

Holz- oder Pfahlmast



Stahlgittermasten

