

**Flurbereinungsverfahren Frankenberg-Rengershausen – Nuhnerenaturierung –  
Verfahrens-Nr.: VF 2336**

Anlage 3

zur Ladung „Anhörung über die Ergebnisse der Wertermittlung“

**Merkblatt**  
**zur Wertermittlung im Flurbereinungsverfahren**  
**Frankenberg-Rengershausen – Nuhnerenaturierung - VF 2336 -**

Die Wertermittlung landwirtschaftlich genutzter Flächen - Ackerland (A) und Grünland (GR) - erfolgte in den Jahren 2022 und 2023 durch eine örtliche Überprüfung und Anpassung der Bodenschätzung an Flurbereinigungserfordernisse durch den amtlichen landwirtschaftlichen

Sachverständigen Karsten Steuber, Finanzamt Korbach-Frankenberg.

Die Acker- und Grünlandböden (A bzw. GR) wurden auf der Grundlage der Bodenzahlen und Grünlandgrundzahlen entsprechend nachfolgender Tabelle zu 8 Klassen zusammengefasst:

Klasse	Wertverhältniszahl der Flurbereinigung	Werte der Bodenschätzung
1	136	≥ 57
2	126	51-56
3	117	44-50
4	108	37-43
5	100	30-36
6	92	23-29
7	85	17-22
8	78	≤ 16

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

Zusätzlich wurde noch zwei Hutungsklassen eingeführt.

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

1. Waldschaden

Die Schadwirkung durch Waldnachbarschaft (und sonstiger Gehölze) ist bei landwirtschaftlichen Nutzflächen (A/GR) durch Abschläge wie folgt berücksichtigt:

Wald im	Randstreifenbreite	Abschlag um
Norden	10 m	1 Klasse
Osten und Westen	20 m	1 Klasse
Süden	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 Streifenbrei-

ten möglich. Solche und ggf. weitere besondere Umstände werden in der Wertermittlung sachgerecht berücksichtigt.

## 2. Hängigkeit

Bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen (A/GR) ist die Hängigkeit durch Abschläge von der Boden- bzw. Grünlandgrundzahl wie folgt berücksichtigt:

### Ackerflächen:

< 12 % Neigung:	kein Abschlag
12 - 18 % Neigung:	1 Klasse Abschlag
> 18 % Neigung:	2 Klassen Abschlag

### Grünlandflächen:

< 16 % Neigung:	kein Abschlag
16 - 28 % Neigung:	1 Klasse Abschlag
> 28 % Neigung:	2 Klassen Abschlag

Darüber hinaus wird 1 Klasse Abschlag für besonders welliges Gelände angewandt.

## 3. Nässe

Nässe fließt in die Bodenschätzung ein. Besondere Naßstellen werden mit einem Abschlag von einer Klasse berücksichtigt.

Weitere nicht geländebedingte Abschläge und Festlegungen:

1. Landwirtschaftliche Nutzflächen (A/GR) sind maximal um zwei Klassen abgewertet.
2. Landwirtschaftliche Nutzflächen (A/GR) in Klasse 7 sind maximal in Klasse 8 abgewertet; landwirtschaftliche Nutzflächen (A/GR) in Klasse 8 erhalten keinen Abschlag.
3. Ertragslose unbewachsene Flächen (z.B. Raine, Hohlwege, Steinriegel, Felsköpfe, usw.) sind in der Nutzungsart Unland (U) eingestuft. Bewachsene ertragslose Flächen (z.B. Hecken, Buschwerk, usw.) sind in der Nutzungsart Gehölz (GH) eingestuft.
4. Waldbodenflächen sind in die Nutzungsart Holzung (H) eingestuft.
5. Aufwuchs, Bauwerke und Waldflächen sind nur dann bewertet, wenn ein Eigentumswechsel im Zuge der Bodenordnung abzusehen ist.
6. Die Lage der Leitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) und deren Schutzstreifenbreite wurden auf Grundlage der Angaben der jeweiligen Leitungsbetreiber festgelegt. Die Schutzstreifen werden als Wertkorrekturflächen mit 9% Abwertung von der Wertverhältniszahl angebracht. Die Ausfallfläche in Abhängigkeit der Mastgröße um die Maststandorte bei Freileitungen wurde als Kreis um den Mastmittelpunkt mit 2 Klassen Abschlag versehen.
7. Kanaldeckel in landwirtschaftlichen Flächen werden wie Maststandorte (Ausfallfläche 14 m<sup>2</sup>) behandelt.
8. Die Bewertung für bebaute landwirtschaftliche Flächen sowie für Ver-/Entsorgungsflächen (z.B. Kläranlage) im Außenbereich werden mit einem Durchschnittswert der umliegenden Acker- bzw. Grünlandflächen in die entsprechende Klasse für Gebäude- und Freifläche -Landwirtschaft (GFLF) bzw. Gewerbe und Industrie (GFGI) eingestuft und festgesetzt.
9. Gebäude- und Freiflächen zu Wohnzwecken (nicht Außenbereich) werden entsprechend dem aktuellen Bodenrichtwert mit der Wertverhältniszahl 4412 in der Klasse 1 für Gebäude- und Freifläche (GF) eingestuft und festgesetzt.
10. Flächen zum Zweck von Sport, Freizeit und Erholung (z.B. Schwimmbad) im Außenbereich werden mit einem Durchschnittswert der umliegenden Acker- bzw. Grünlandflächen in die entsprechende Klasse für Gebäude- und Freifläche Erholungsfläche (GFE) eingestuft und festgesetzt.

11. Streuobstwiesen werden nicht gesondert bewertet.
12. Gartenland im Ortsrandbereich wird mit der Wertverhältniszahl 300 in der Klasse 1 für Gartenland (G) eingestuft und festgesetzt.
13. Öffentliche Straßen, befestigte und unbefestigte Wege sowie Gewässer werden in die Klasse 1 eingestuft und mit einer Wertverhältniszahl von 20 festgesetzt. Dies betrifft die Nutzungsarten Straße (S), Weg unbefestigt (WEG), Weg befestigt (WGF) und Wasserfläche (WA).
14. Straßen sowie Wege die über Privatgrundstücke verlaufen werden wie die angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt und in die Nutzungsart Straße auf Privatgrundstück (SP) bzw. Weg auf Privatgrundstück (WEGP) eingestuft.

Zusammenfassend ergibt sich somit für die Bewertung der zum Verfahrensgebiet gehörenden Grundstücke folgender **Wertermittlungsrahmen**:

Nutzungsart	Abk.	Wertverhältniszahlen (WVZ) - WE / ha							
		Kl. 1	Kl. 2	Kl. 3	Kl. 4	Kl. 5	Kl. 6	Kl. 7	Kl. 8
Ackerland (A)	A	136	126	117	108	100	92	85	78
Acker--Grünland (AGr)*	AGR	136	126	117	108	100	92	85	78
Grünland	GR	136	126	117	108	100	92	85	78
Grünland-Acker (GrA)**	GRA	136	126	117	108	100	92	85	78
Gartenland	G	300							
Hutung	HU	60	40						
Gehölz	GH	20							
Unland	U	20							
Waldfläche	H	44							
Gebäude- und Freifläche -	GF	4412							
Gebäude- und Freifläche - Erholungsfläche	GFE	136	126	117	108	100	92	85	78
Gebäude- und Freifläche - Gewerbe und Industrie	GFGI	136	126	117	108	100	92	85	78
Friedhof	FHF	117							
Straße***	S	20							
Straße auf Privatgrund- stück	SP	136	126	117	108	100	92	85	78
Weg befestigt (Bitum, Beton, Schotter)	WGF	20							
Weg unbefestigt	WEG	20							
Weg auf Privatgrundstück	WEG P	136	126	117	108	100	92	85	78
Wasserfläche	WA	20							
Mastfläche	M	117	108	100	92	85	78	60	40
Kanaldeckel	KD	117	108	100	92	85	78	60	40

Die Wertzahlen geben jeweils den Wert einer Fläche in Größe von einem Hektar (ha) der entsprechenden Nutzungsart und Klasse in Werteinheiten (WE) an. Kapitalisierungsfaktor ist die Zahl 102.

Der kapitalisierte Grundstückswert errechnet sich durch Multiplikation der Werteinheiten (WE) eines Grundstückes mit dem Kapitalisierungsfaktor und entspricht in etwa dem Verkehrswert.

Berechnungsbeispiel:

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

Der Wert berechnet sich wie folgt:

1.) Berechnung der Werteinheiten des Ackergrundstückes (Fläche in ha mal Wertverhältniszahl)

0,5000 ha	x	126 WE/ha	=	63,00 WE
0,3150 ha	x	117 WE/ha	=	36,86 WE
<u>0,4850 ha</u>	x	108 WE/ha	=	<u>52,38 WE</u>
1,3000 ha				<b>152,24 WE</b>

2.) Berechnung des Verkehrswertes (Wert des Ackergrundstückes mal Kapitalisierungsfaktor):

$$152,24 \text{ WE} \times 102 \text{ Euro/WE} = \mathbf{15.528,48 \text{ Euro}}$$