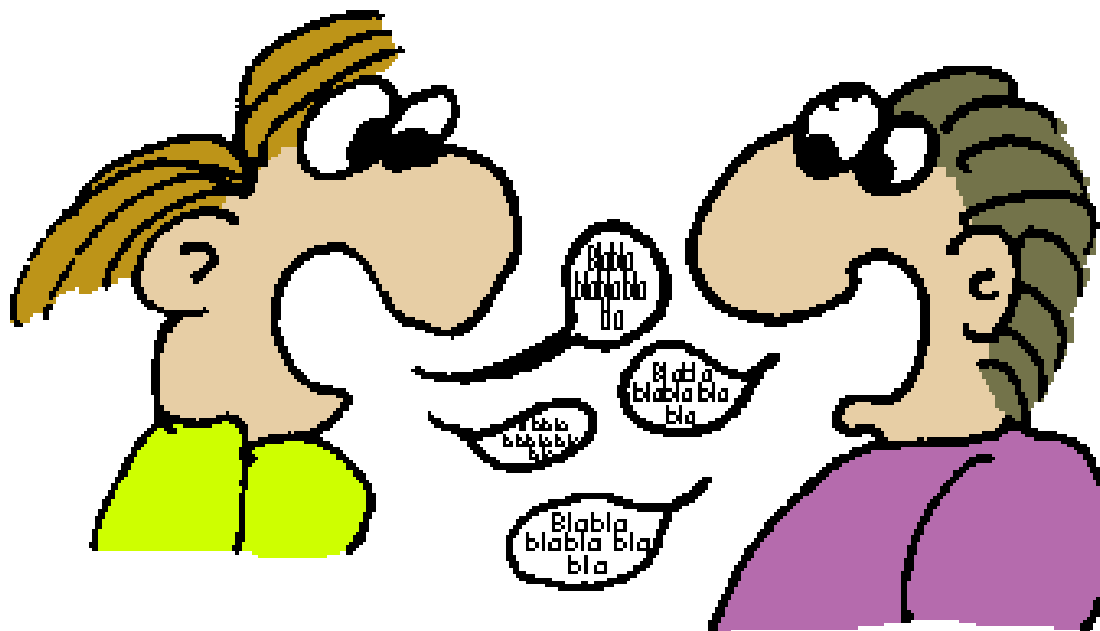


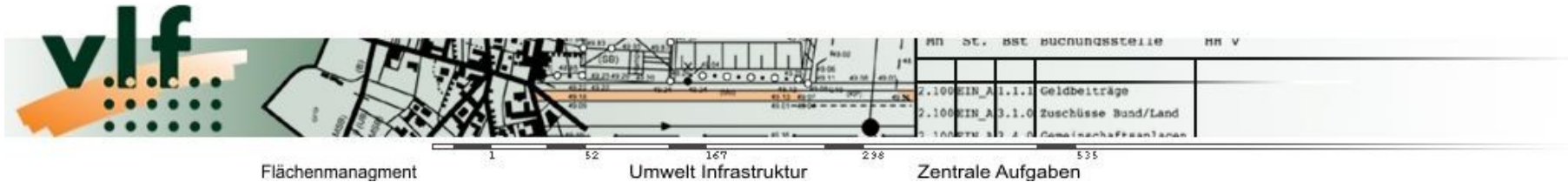
# Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren Pfefferfließ

22.06.2017

## Sachverständiger – Vorstand - LELF



**Der Vorstand hat sich bei der Wertermittlung durch eine Sachverständige – Frau Helma Schröder aus Wusterwitz - verstärkt (§ 7 BbgLEG).**



## Rechtliche Grundlagen

### § 27 bis 32 FlurbG

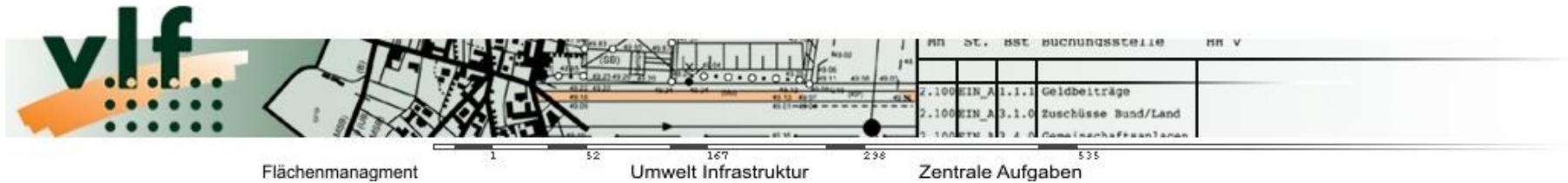
„Um die Teilnehmer mit Land von gleichem Wert abfinden zu können, ist der Wert der alten Grundstücke zu ermitteln“ (§ 27 FlurbG)

### § 58 LwAnpG

„Jeder Teilnehmer muss für die von ihm abzutretenden Grundstücke durch Land vom gleichen Wert abgefunden werden“

Flurbereinigungsanweisung Land Brandenburg

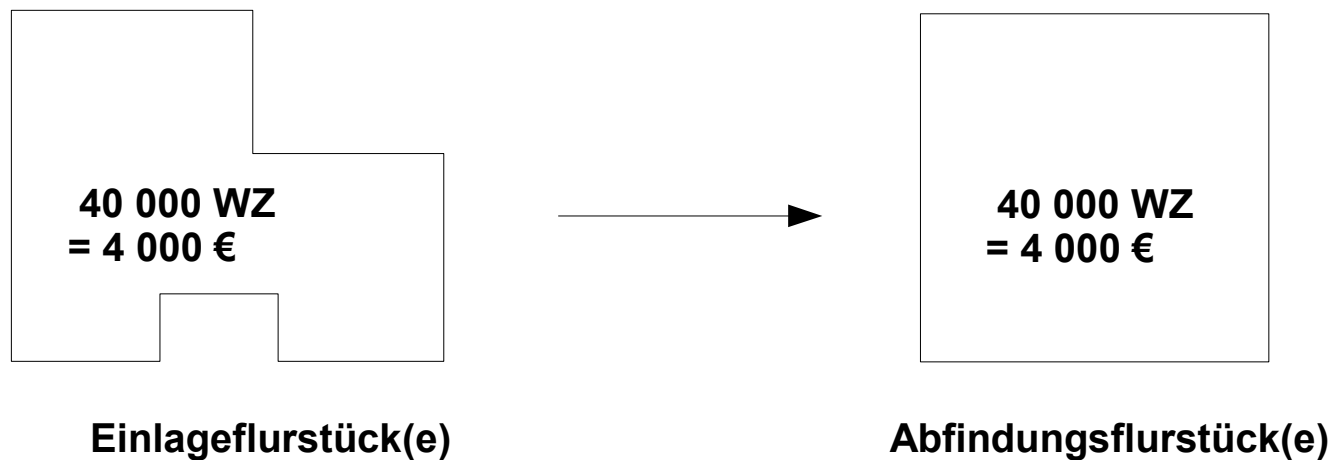
weitere Gesetze

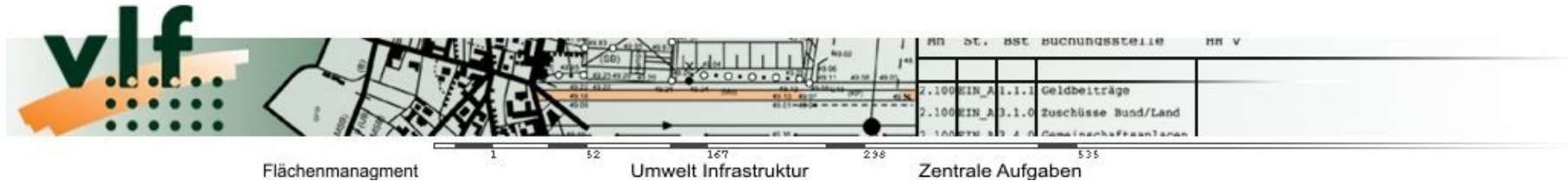


## Sicherung der wertgleichen Abfindung

Mit der Wertermittlung wird sicher gestellt, dass jeder Teilnehmer mit Land von gleichem Wert abgefunden wird.

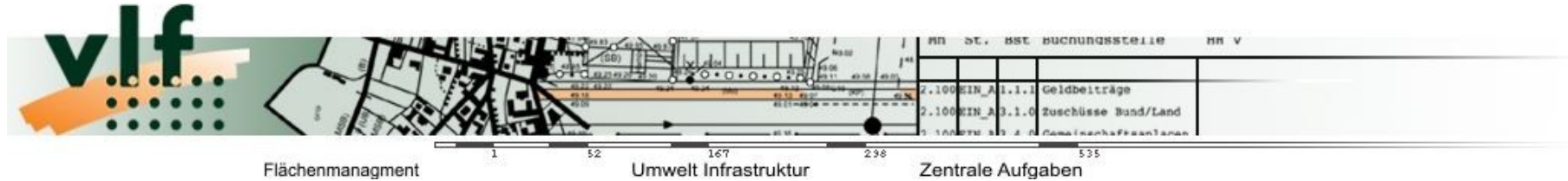
### Grundlage der Abfindung jedes Teilnehmers





## Zweck und Verwendung der Wertermittlung

- wertgleiche Abfindung der Beteiligten
- Bemessung der Beiträge der Teilnehmer
- Ermittlung des Landabzuges
- Ermittlung von Vorschlägen für Geldausgleiche bei Landverzichtserklärungen
- Ermittlung von Geldausgleichen für unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen
- Wahrung von Rechten Dritter  
(z.B. bei der Übertragung, Ablösung oder Aufhebung von Grundpfandrechten)



## Wie wird bewertet?



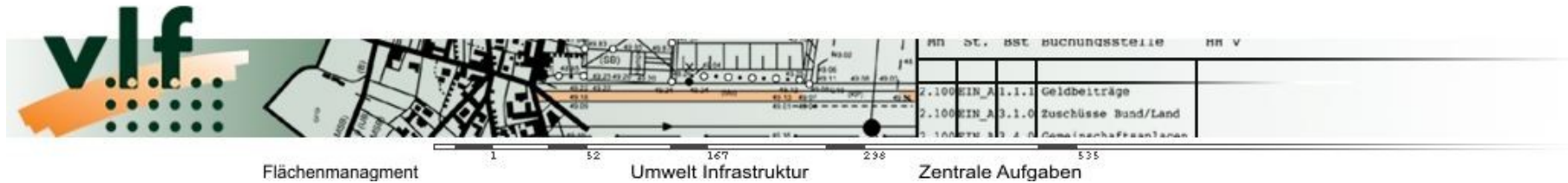
Der **Wert** der Grundstücke eines Teilnehmers wird im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Verfahrensgebietes bestimmt.  
=> Ermittlung eines **Tauschwertes** (Wertverhältnis)

Der **Wert** eines Grundstücks wird nach dem **Nutzen** ermittelt, den ein Flurstück bei gemeinüblicher, ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielen kann.

Unberücksichtigt bleiben:

- Form und Größe der Grundstücke
- Entfernung zum Wirtschaftshof
- Entfernung zur Ortslage

Nur der **Wert** der Bauflächen wird auf der Grundlage des Verkehrswertes ermittelt.



## Was wird bewertet?

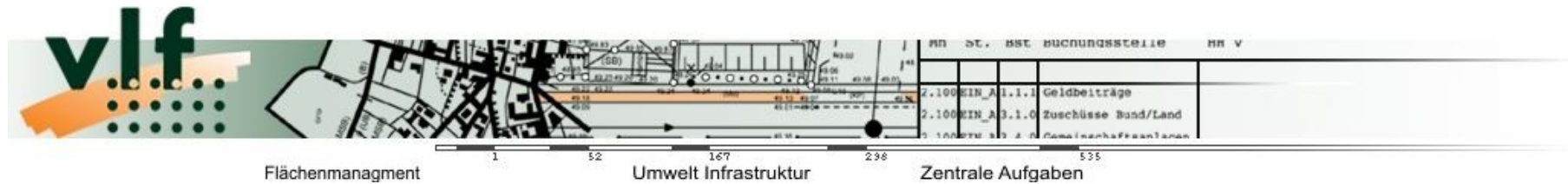
Bewertet wird nur der **IST - Zustand** der Grundstücke  
=> **aktuelle Nutzungsart**

Die historische Entstehung bzw. Entwicklung der Nutzungsarten, z.B. durch Melioration von Gräben oder Neuanlage von Wegen, bleibt unberücksichtigt.

### Wertermittlungsstichtag

= Termin der vorläufigen Besitzeinweisung der neuen Flurstücke

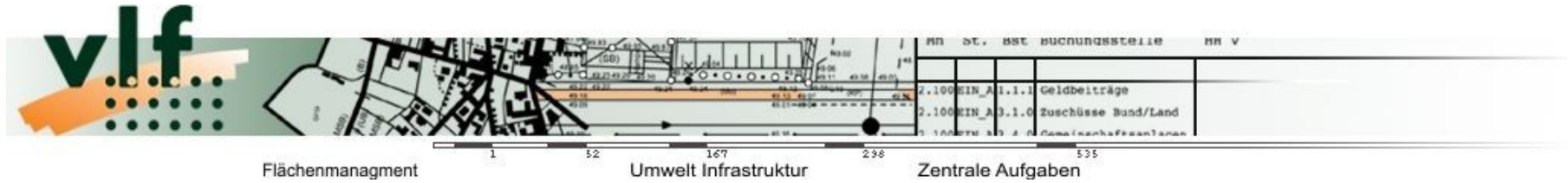
Wenn sich vor diesem Stichtag das Wertverhältnis einzelner Flächen zu den übrigen wesentlich ändert, so muss die geänderte Fläche neu bewertet werden.



## Herangehensweise - Grundlagen der Wertermittlung

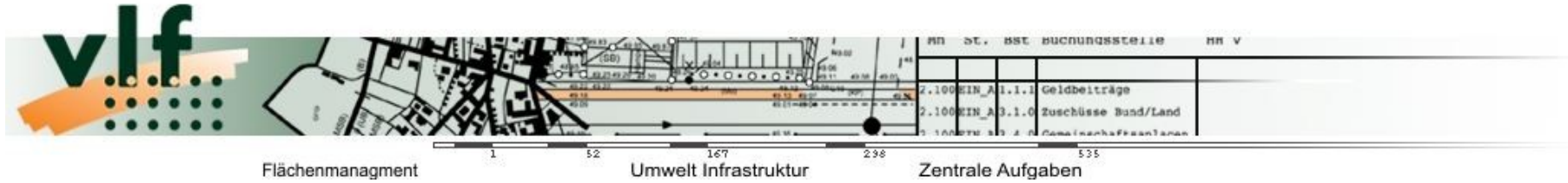
- aktuelle Liegenschaftskarte
- Ergebnisse der Reichsbodenschätzung von 1951 - 1953
- Ergebnisse - Nachschätzung des Finanzamtes 2014 - 2015



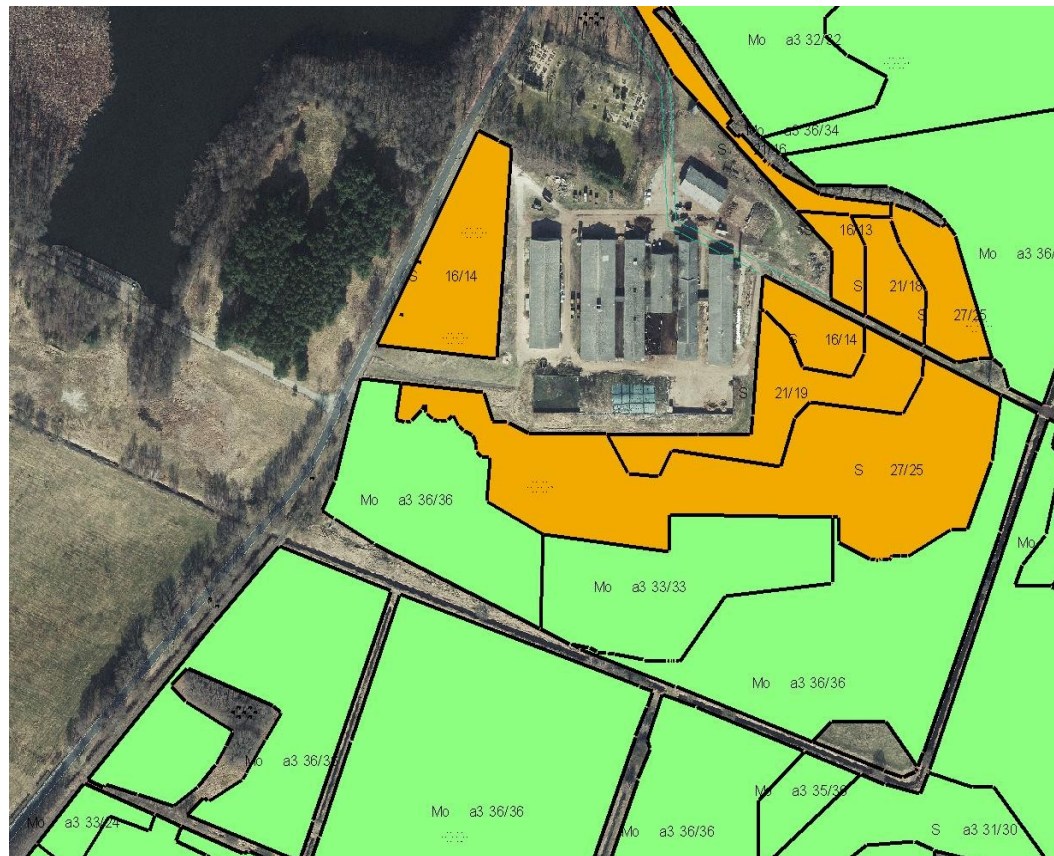


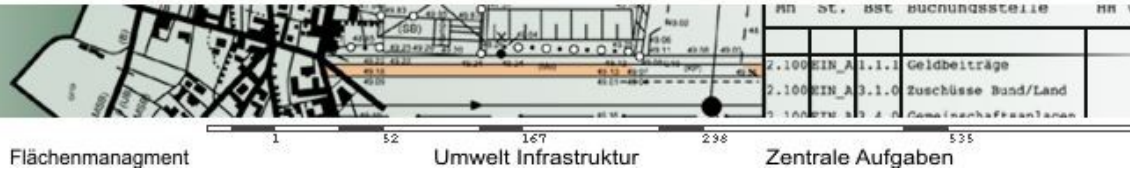
# Abgrenzung der Nutzungsarten mit Hilfe von Luftbildern



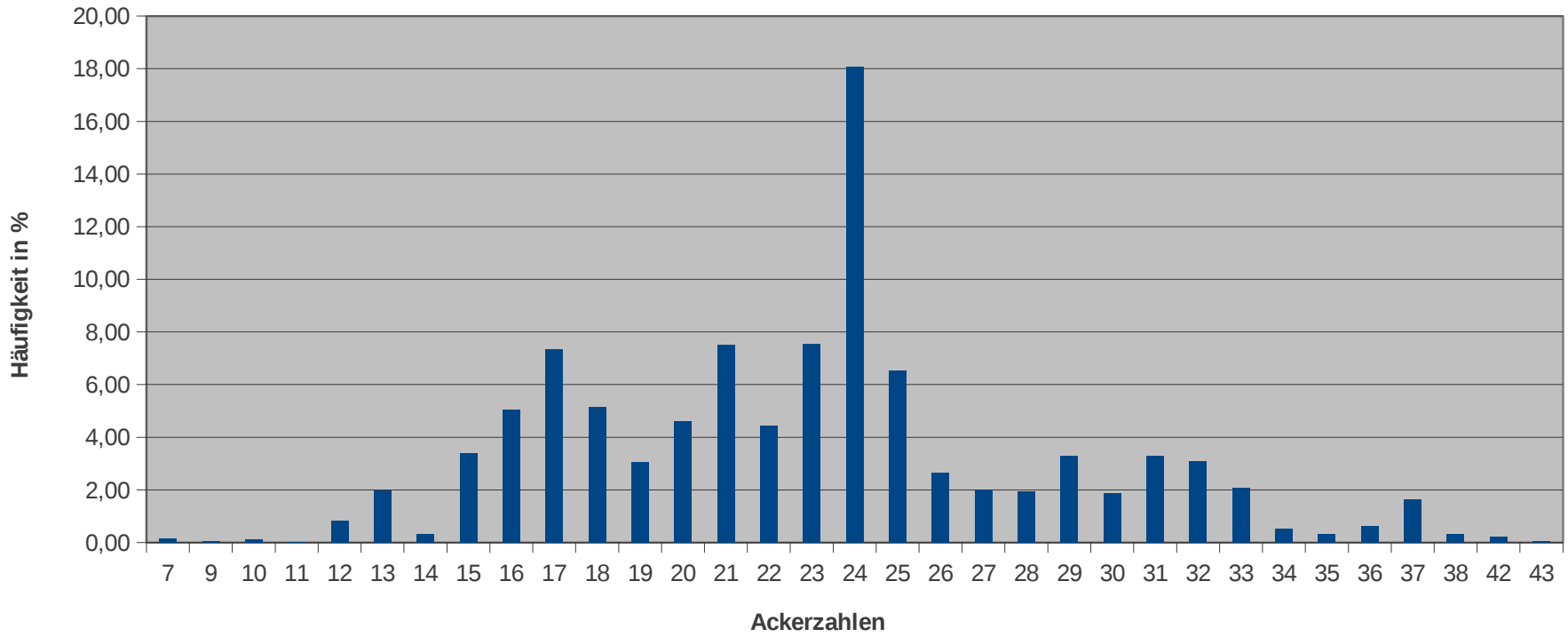


**Beschaffung der Ergebnisse der Bodenschätzung inkl. Nachschätzung  
 ==> Anpassung der Wertgrenzen an die tatsächlichen Nutzungsarten**





### FBV Pfefferfließ - Häufigkeitsanalyse Ackerland





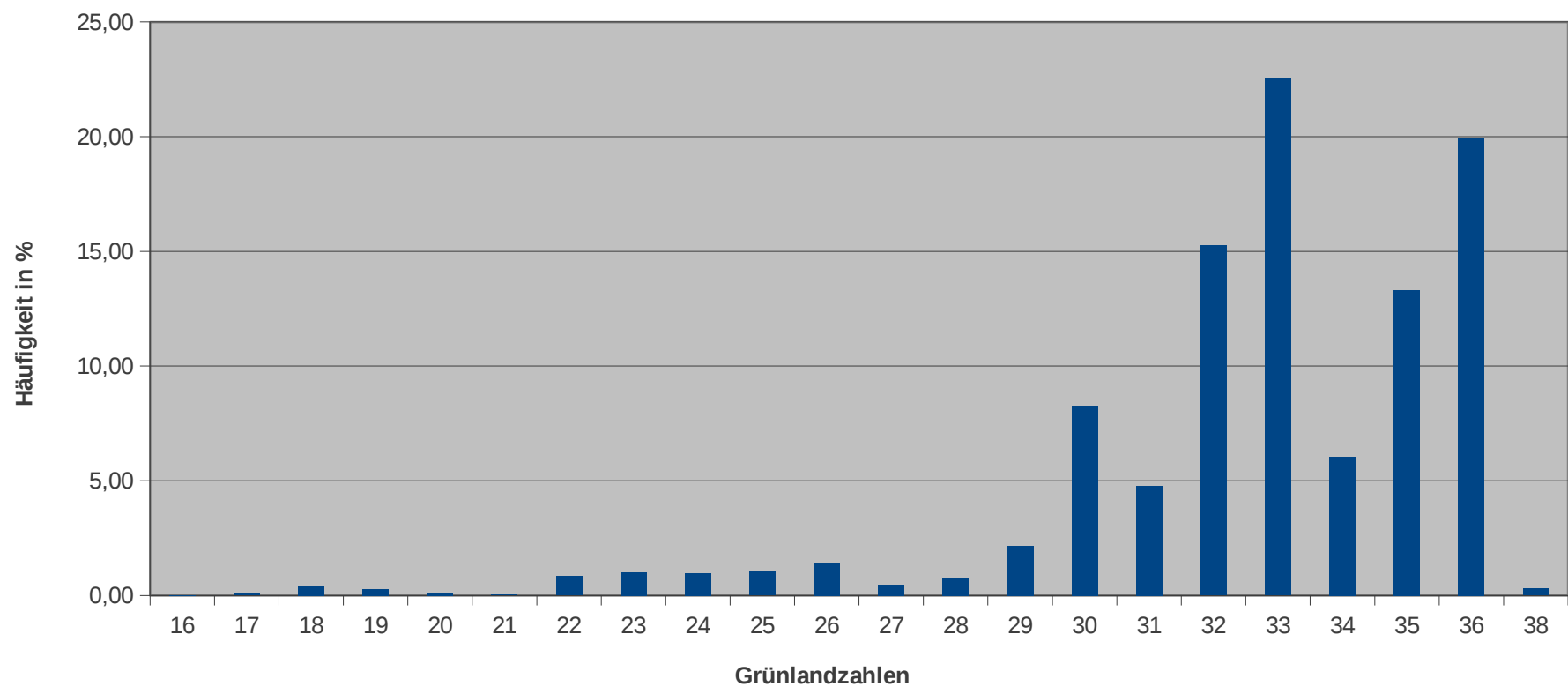
PK	St.	BST	BUCHUNGSSTELLE	HR	V
2.100	EIN_A	1.1.1	Geldbeiträge		
2.100	EIN_A	3.1.0	Zuschüsse Bund/Land		
3.100	STU	3.1.0	Gemeinschaftsauftrag		

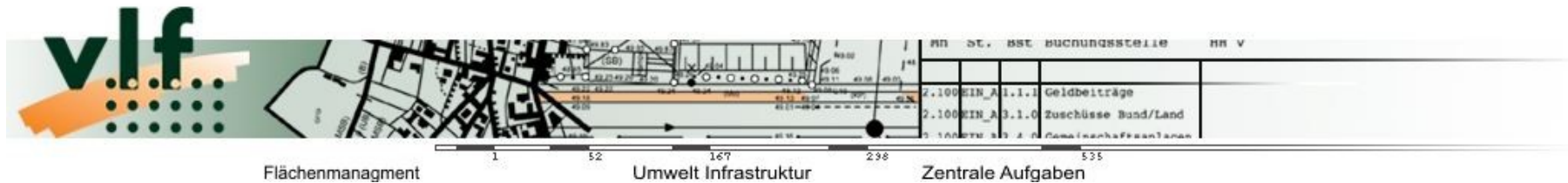
Flächenmanagement

Umwelt Infrastruktur

Zentrale Aufgaben

FBV Pfefferfließ - Häufigkeitsanalyse Grünland





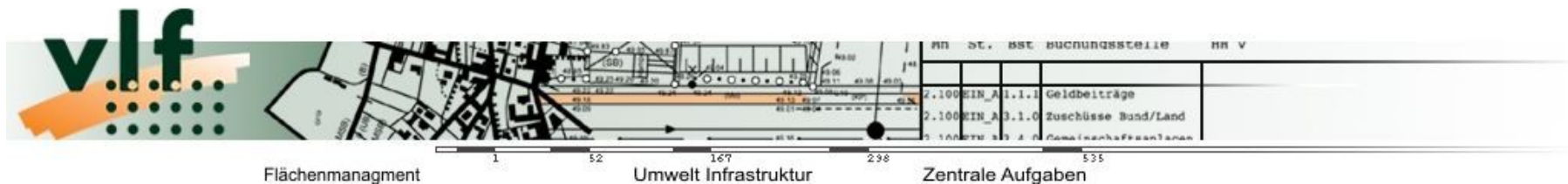
Um die Ergebnisse der Wertermittlung festzuhalten, wird ein **Wertermittlungsrahmen (Textteil und Tabellenteil)** aufgestellt.

Im Textteil werden die Ergebnisse der Wertermittlung dokumentiert und begründet und im Tabellenteil erfolgt die graphische Dokumentation. Das Flurneuordnungsgebiet wird dabei in Nutzungsarten untergliedert:

- Hof und Gebäudeflächen im Außenbereich** (SZ 1) (SZ ... Schlüsselzahl)
- Ackerland** (SZ 3)
- Grünland** (SZ 4)
- Wald** (SZ 5)
- Bauflächen im Innenbereich** (SZ 6)
- Flächen mit Sonderwerten** (SZ 7)

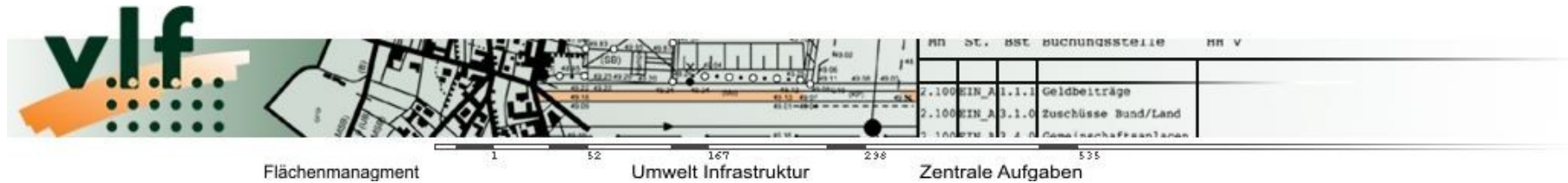
Innerhalb einer Nutzungsart können unterschiedliche Wertigkeiten auftreten. Dieser Unterschied wird durch die Einteilung in Wertklassen ausgedrückt.

Böden mit annähernd gleicher Ackerzahl werden zu einer Wertklasse zusammengefasst.



Für den Wertermittlungsrahmen sind folgende Bodenwerte zu bestimmen:

Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich	mit landwirtschaftlicher Nutzung
Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	Ackerland und Grünland
Grundstücke ohne landwirtschaftlichen Ertrag	Bahnanlagen, Straßen, Wege, Gräben, Kleingewässer, Seen, Böschungen, Unland, Maststandorte ...
Sonderkulturen	Obst, Spargel, Baumschulen ...
Waldgrundstücke	Waldboden (und Holzbestand)
Bauflächen und Bauland	bebaute und unbebaute Bauflächen im Innenbereich
Flächen mit Sonderwerten	hausnahes Gartenland, Friedhöfe, Straßen, Wege, Gewässer, Seen, Windschutzstreifen, Lagerflächen



## Besonderheiten der Flurstücke, wie z.B.:

Geländeform und Steinigkeit

Dränagen und besondere Wasserverhältnisse, z.B. Nassstellen

Kleinklima

Randlagen an Wald- und Gehölzstreifen

Verunkrautung

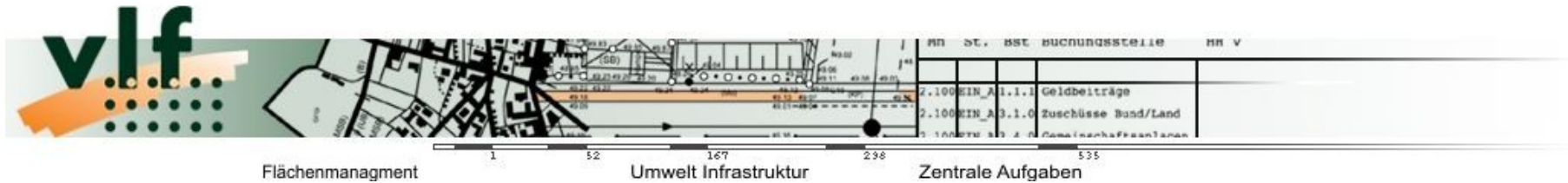
Schutzgebiete (z.B. LSG, NSG, Naturparks ...)

Wertminderung durch Überspannungsleitungen und Masten

Wertminderung durch unterirdische Leitungen (z.B. Gas, Trinkwasser, Abwasser ...)

öffentliche Beitragslasten (z.B. zum Wasser- und Bodenverband)

**werden, soweit erforderlich, mit dem Vorstand erörtert und in der Wertermittlung festgesetzt.**



Mit Hilfe des Wertermittlungsrahmen werden die Wertzahlen (WZ) der einzelnen Flurstücke ermittelt.

Das Produkt aus der Wertverhältniszahl (WVZ) und der Fläche des Flurstücks ergibt die Wertzahlen für das Flurstück.

<p><b><u>Flurstück A</u></b></p> <p><b>1.000 m<sup>2</sup></b></p>	<p><b><u>1.000 m<sup>2</sup> * 75 WVZ</u></b></p> <p><b>100</b></p> <p><b>= 750 WZ</b></p>
--	--

**Wertklassenwechsel:** beim Wechsel von einer Wertklasse in die angrenzende Wertklasse mit höheren oder geringeren Bodenwerten kommt es zu Flächenverlusten bzw. Flächengewinnen

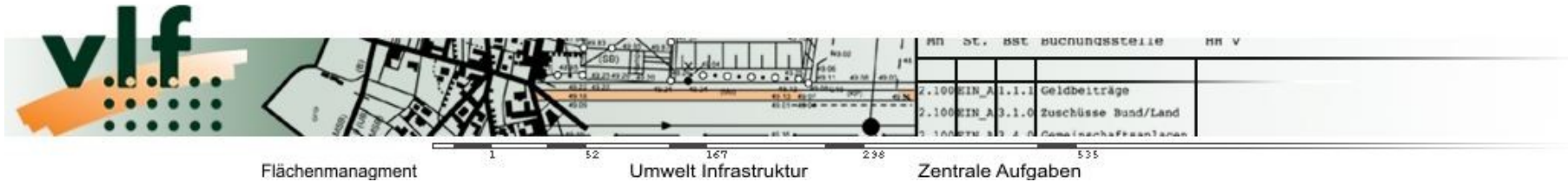
Ackerland: ca. 1,3 %

Grünland: ca. 2,0 %

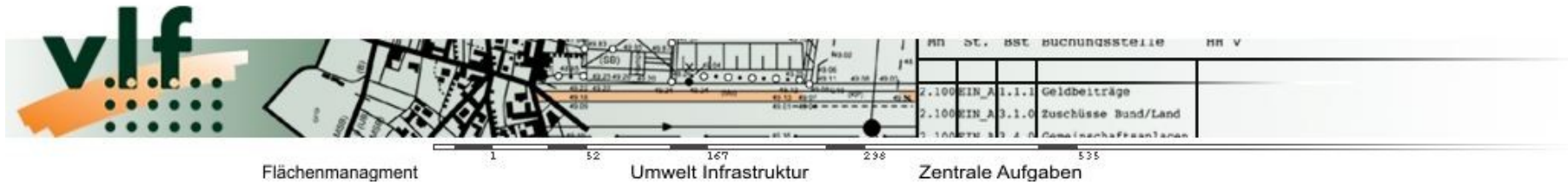
**Kapitalisierungsfaktor:** dient der Herstellung einer Beziehung zwischen dem Tauschwert des Flurstücks (in Wertzahlen) und seinem Verkehrswert (in Euro)

z.B. 750 WZ \* 1,00 €/WZ = 750 €





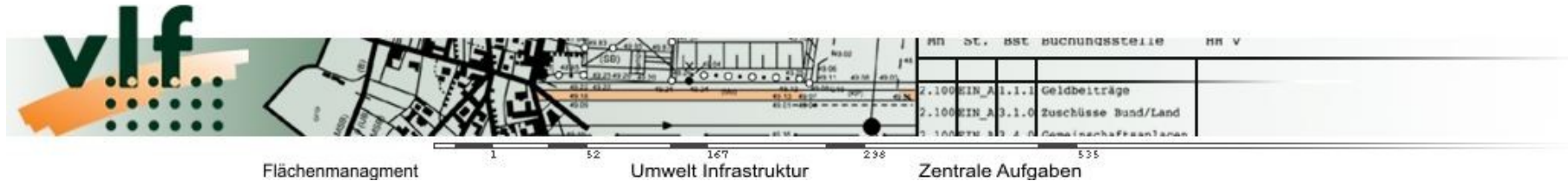
# Erläuterung des Wertermittlungsrahmens im Detail



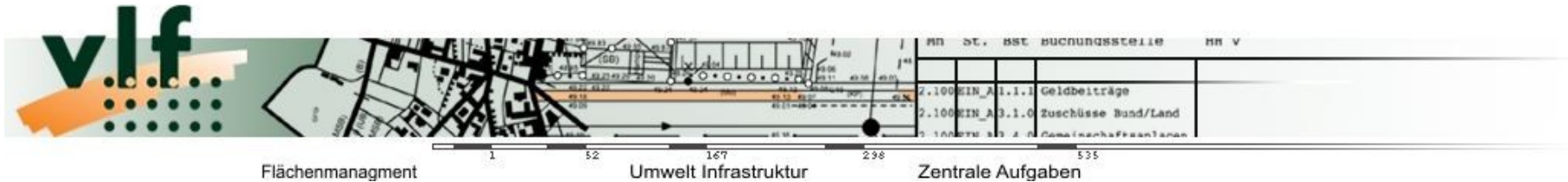
Vom Vorstand aufgestellter und beschlossener Wertermittlungsrahmen:

Hof- und Gebäudeflächen	1	250									
		>36	35-31	30-26	<b>25-23*</b>	22-19	18-15	<14			
Ackerland	3	78	77	76	<b>75</b>	74	73	72			
		>36	<b>35-31*</b>	30-26	25-22	21-16					
Grünland	4	51	<b>50</b>	49	48	47					
Wald	5									24	
Bauflächen	6	2500	1500	1300	800	3000					
Flächen mit Sonderwerten	7	500	160	300	200	15	15	70	15		

Kapitalisierungsfaktor = 1,00 €/WZ



- SZ 1**      **Hof- und Gebäudeflächen außerhalb geschlossener Ortslagen**  
 (bebaut mit landwirtschaftlichen Anlagen, z.B. Stallanlagen, Siloanlagen ...)  
 WVZ = 250 WZ/a
- SZ 3**      **Ackerland**  
 Bildung von 7 Klassen  
 72 bis 78 WZ/a
- SZ 4**      **Grünland**  
 Bildung von 5 Klassen  
 47 bis 51 WZ/a
- SZ 5**      **Wald**  
 (es erfolgt nur die Bewertung des Waldbodens)  
 33,3 % des BRW Ackerland bei AZ 23)  
 WVZ = 24 WZ/a



## SZ 6 Bauflächen im Innenbereich

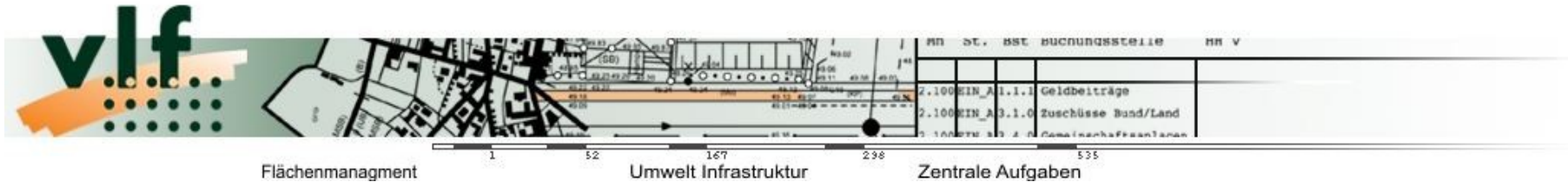
61 Dobbrikow (BRW 25 €/m<sup>2</sup>)      WVZ = 2500 WZ/a

62 Gottsdorf (BRW 15 €/m<sup>2</sup>)      WVZ = 1500 WZ/a  
 Obermühle

63 Gottsdorf (BRW 15 €/m<sup>2</sup>)      WVZ = 1300 WZ/a  
 Klinkenmühle

64 Nettgendorf (BRW 8 €/m<sup>2</sup>)      WVZ = 800 WZ/a

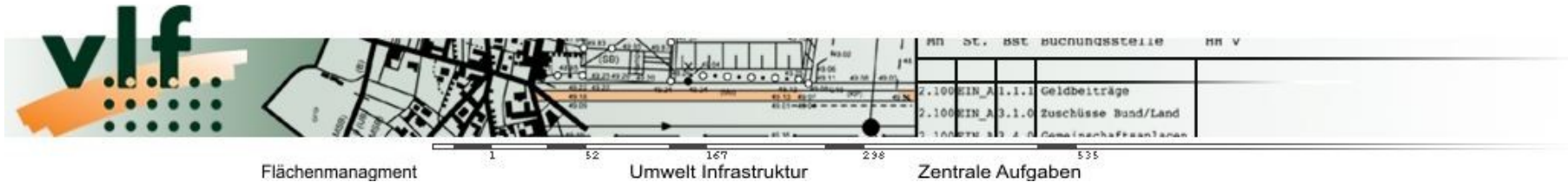
65 Berkenbrück (BRW 30 €/m<sup>2</sup>)      WVZ = 3000 WZ/a



## SZ 7 Flächen mit Sonderwerten

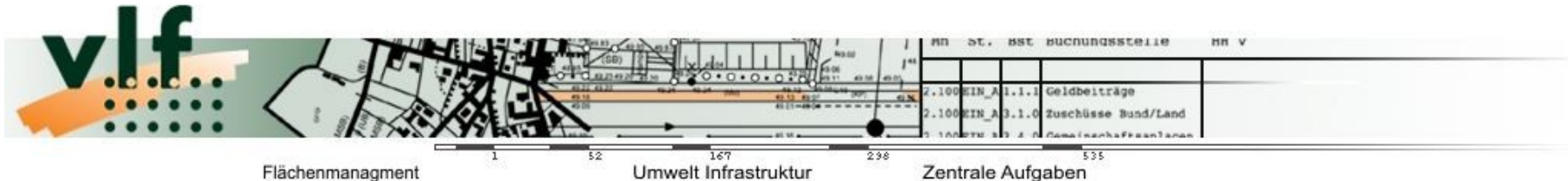
71 hausnahes Gartenland Dobbrikow	WVZ = 500 WZ/a
72 hausnahes Gartenland Nettgendorf	WVZ = 160 WZ/a
73 hausnahes Gartenland Gottsdorf	WVZ = 300 WZ/a
74 Gemeinbedarfsflächen/Friedhöfe	WVZ = 200 WZ/a
75 Straßen und Wege im Außenbereich	WVZ = 15 WZ/a
76 Seen, Teiche, Gräben, Windschutzstreifen	WVZ = 15 WZ/a
77 Lagerflächen	WVZ = 70 WZ/a
78 Ertragslose Flächen	WVZ = 15 WZ/a

(Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Biotope, Ödland, Unland, Brachland, ehemalige Kiesgruben, Maststandorte usw.)



## Bestimmung von Zu- bzw. Abschlägen

Geländeform	Einfluss der Hangneigung	NEIN
Steinigkei	Einfluss auf Bewirtschaftbarkeit	Einzelfallprüfung
Dränagen	Einfluss auf Ertrag	Einzelfallprüfung
Wasser	temporäre Nassstellen	NEIN
Kleinklima	Wind, Frost, Hagel, Licht, Temperatur	NEIN
Waldrandlage	Licht- und Nährstoffentzug, Laubfall	um 1 Klasse niedriger 15 m Norden 10 m Süden, Osten, Westen
Schutzgebiete	NSG „Oberes Pfefferfließ“	um 2 Klassen niedriger
Verunkrautung	andauernde Nachteile	NEIN
Öff. Beitragslasten	Wasser- und Bodenverbände	NEIN



Leistungsrechte

Abwertung um 1 Klasse (Ackerland, Grünland)

oberirdische 20 kV-Leitung EDIS

6 m Abwertungsstreifen

unterirdische 20 kV-Leitung EDIS

- keine Abwertung -

Trinkwasserleitung der NUWAB

1 m Abwertungsstreifen

Abwasserleitung der NUWAB

1 m Abwertungsstreifen

Telekommunikationsleitungen

- keine Abwertung -

Maststandorte

Holzmast, Betonmast

24 m<sup>2</sup> Abwertungsfläche

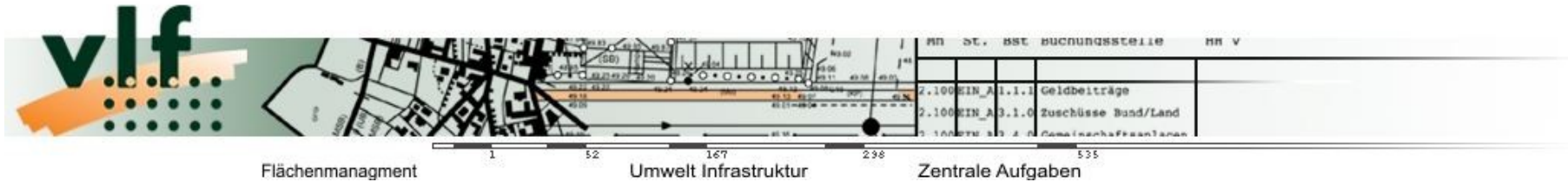
WK 78

Gittermast 1x1 m

36 m<sup>2</sup> Abwertungsfläche







## Öffentliche Bekanntmachung

26.05.2017

Amtsblatt Nuthe-Urstromtal

23.05.2017

Amtsblatt Luckenwalde

## Anhörungstermin

22.06.2017; Hennickendorf

## Auslegung (14 Tage)

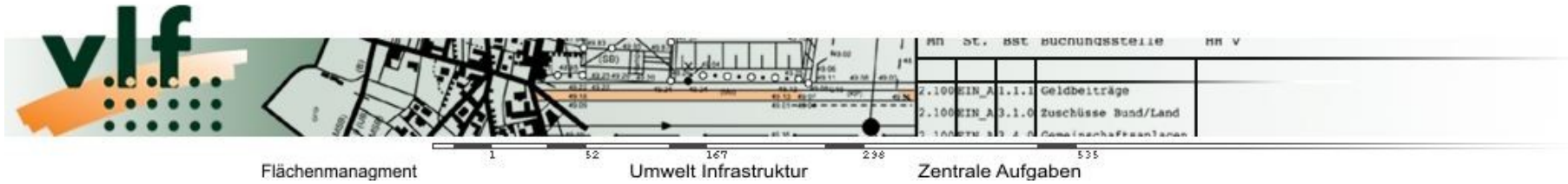
23.06.2017 bis 06.07.2017

in Gemeinde Nuthe-Urstromtal in Ruhlsdorf  
während den Sprechzeiten

Vlf und LELF anwesend am:

27.06.2017

04.07.2017



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!