



Teilnehmergemeinschaft des Bodenordnungsverfahrens Christinendorf – Mitglied im
Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung Brandenburg,
Hauptgeschäftsstelle Potsdam, Friedrich-Engels-Straße 23, 14473 Potsdam

**Teilnehmergemeinschaft
des Bodenordnungsverfahrens
Christinendorf**

- Flurbereinigungsbehörde -

Anlage zum Beschluss des Vorstandes Nr. 17. vom 21.01.2015

Wertermittlungsrahmen

Bodenordnungsverfahren: Christinendorf
Verfahrensnummer: 3002 V
Landkreis: Teltow-Fläming
Amt: Stadt Trebbin, Stadt Zossen

Aufgestellt durch: Die Teilnehmergemeinschaft des
Bodenordnungsverfahrens Christinendorf als
Flurbereinigungsbehörde

Bearbeiter im Auftrag der Teilnehmergemeinschaft:

Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung
Friedrich-Engels-Straße 23
14473 Potsdam

	Inhaltsverzeichnis	Seite
1	Grundlage und Zweck der Wertermittlung	4
1.1	Rechtliche Grundlagen	4
1.2	Wertermittlungszeitpunkt und Wertermittlungsstichtag	5
1.3	Zuständigkeiten, Sachverständige	5
1.4	Durchführung der Wertermittlung	5
1.5	Übersicht des zu bewertenden Gebietes	6
2	Maßstab und Gegenstände der Wertermittlung	7
2.1	Allgemeines	7
2.2	Aufstellung des Wertermittlungsrahmens – Tabellenteil	8
2.3	Aufstellung des Wertermittlungsrahmens - Tauschverhältnisse	10
2.4	Bestimmung der Bodenwerte	11
2.4.1	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Schlüsselzahl 3 und 4)	11
2.4.1.1	Zu- und Abschläge für Besonderheiten im Verfahrensgebiet	12
2.4.1.1.1	Geländeform	12
2.4.1.1.2	Steinigkeits	12
2.4.1.1.3	Dränagen	12
2.4.1.1.4	Temporär vernässte Flächen	13
2.4.1.1.5	Kleinklima	13
2.4.1.1.6	Randlagen an Wald- und Gehölzstreifen	13
2.4.1.1.7	Schutzgebiete	14
2.4.1.1.8	Verunkrautung	14
2.4.1.1.9	Leitungen und Leitungsrechte	14
2.4.1.1.10	Öffentliche Beitragslasten	15
2.4.1.1.11	Bodenverdichtungen durch regelmäßige Befahrung, Grünwege	16
2.4.1.2	sonstige Rechte	16
2.4.1.3	Sonderkulturen	16
2.4.2	Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag (Schlüsselzahl 1; 5; 6; 7)	16
2.4.2.1	Hof-, Frei- und Gebäudeflächen im Außenbereich (Schlüsselzahl 1)	16
2.4.2.2	Waldgrundstücke (Schlüsselzahl 5)	17
2.4.2.3	Baugrundstücke / bebaute Grundstücke (Schlüsselzahl 6)	17
2.4.2.4	Flächen mit Sonderwerten (Schlüsselzahl 7)	18
2.5	Kapitalisierung	19

Anlagen

- 1 Häufigkeitsanalysen für Acker- und Grünland sowie Wald
- 2 Wertermittlungsrahmen
- 3 Erläuterungen der Schlüsselzahlen zum Wertermittlungsrahmen
- 4 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

1. Grundlage und Zweck der Wertermittlung

Das Bodenordnungsverfahren Christinendorf, Verfahrensnummer 3002 V, wurde durch Beschluss des Landesamtes für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LVLf) vom 20.11.2012 als Verfahren nach § 56 Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) in Verbindung mit § 86 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) angeordnet.

Die Anordnung des Bodenordnungsverfahrens erfolgt auf Grundlage von Anträgen auf Neuordnung der Eigentumsverhältnisse der Stadt Trebbin und Landwirten sowie im Ergebnis der durch den Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung durchgeführten Vorarbeiten.

Die Anträge beinhalten die Zusammenlegung von zerstreut liegendem Grundbesitz, die Neuordnung von durch Meliorationsmaßnahmen zerteilten landwirtschaftlichen Flächen, die Klärung und Regelung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse an landwirtschaftlichen Grundstücken sowie an vorhandenen und überpflügten Wegen und Gewässern.

Mit dem Verfahren besteht der Anspruch eines jeden Verfahrensbeteiligten mit Land von gleichem Wert abgefunden zu werden. Daher bedarf es innerhalb der Bodenordnung der Bewertung des alten Bestandes nach einheitlichen Kriterien; dem Wertermittlungsrahmen und den Wertermittlungskarten.

Außerdem dient die Wertermittlung für die

- Bemessung der Beiträge der Teilnehmer nach § 19 FlurbG, soweit nicht im Bodenordnungsplan ein anderer Maßstab festgesetzt wird
- Abfindung der Teilnehmer mit Land von gleichem Wert (§ 44 Abs. 1 FlurbG)
- Ermittlung des Abzuges nach § 47 FlurbG
- Bemessung der etwa nötigen Aufbonitierung nach § 46 FlurbG
- Ermittlung von Geldausgleichen für unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen nach § 44 Abs. 3 FlurbG
- Wahrung der Rechte Dritter gem. §§ 68-78 FlurbG (z.B. bei der Übertragung von Grundpfandrechten bzw. deren Ablösung oder Aufhebung)
- Festsetzung von Ausgleichen nach § 51 FlurbG

1.1 Rechtliche Grundlagen

Die Wertermittlung im Verfahrensgebiet Christinendorf wird gemäß den §§ 27 ff. FlurbG sowie unter Berücksichtigung der Anweisung für die Durchführung von Flurbereinigungsverfahren im Land Brandenburg (FlurAnwBbg) durchgeführt.

Die rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung bilden darüber hinaus:

- Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG)
- Brandenburgisches Landentwicklungsgesetz (BbgLEG)
- Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz BodSchätzG)
- Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG)
- Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFIBerG)
- Meliorationsanlagengesetz (MelAnIG)

- Anpflanzungseigentumsgesetz (AnpflEigentG)
- Baugesetzbuch – Drittes Kapitel, erster Teil – (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung über Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAV)
- Wertermittlungsverordnung (WertV)
- Wertermittlungsrichtlinie (WertR91)
- Richtlinie für die Ermittlung der Schadensfläche von Maststandorten von Hochspannungsfreileitungen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Bewertung von Leitungsrechten in Flurbereinigungs-/Bodenordnungsverfahren (Neuruppin 18.08.2005)

1.2 Wertermittlungszeitpunkt und Wertermittlungstichtag

Es ist der vorgefundene Wert zum Zeitpunkt der Wertermittlung festzustellen. Maßgebend für die Wertgleichheit ist aber nicht der Wert zum Wertermittlungszeitpunkt, sondern der zur vorläufigen Besitzeinweisung bzw. Ausführungsanordnung. Wenn sich daher vor diesem Stichtag das Wertverhältnis einzelner Flächen zu den übrigen wesentlich ändert, so muss die geänderte Fläche neu bewertet werden.

Wertveränderung, Wertverbesserung wie auch Wertsteigerung durch Flurbereinigungsmaßnahmen (Dränung, Wegebau, Rekultivierung von Ackerland u.a.) begünstigen oder belasten nicht den Grundstückseigentümer. Sie werden dem Träger der Baumaßnahme, in der Regel der Teilnehmergemeinschaft, zugerechnet.

Wertveränderungen durch frühere Nutzungsberechtigte gehen zu Gunsten oder zu Lasten der Grundstückseigentümer (z.B. zu DDR Zeiten auf fremdem Grund angelegte Wege und Anpflanzungen) sofern durch andere Spezialgesetze nichts anderes geregelt ist. Spezielle Regelungen gelten z.B. für separates Gebäude- und Anlageneigentum, hier findet das SachenRBERG Anwendung.

1.3 Zuständigkeiten, Sachverständige

Gemäß § 7 BbgLEG obliegt die Wertermittlung dem Vorstand der Teilnehmergemeinschaft als Flurbereinigungsbehörde. Der Vorstand verstärkt sich hierzu durch die landwirtschaftliche Sachverständige Frau Helma Schröder, die auf der Liste des Landesamtes für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung der geeigneten Schätzer und besonders anerkannten Sachverständigen in der Flurbereinigung aufgeführt ist.

Die Teilnehmergemeinschaft als Flurbereinigungsbehörde bedient sich zur Erfüllung dieser Aufgaben des Verbandes für Landentwicklung und Flurneuordnung (vlf).

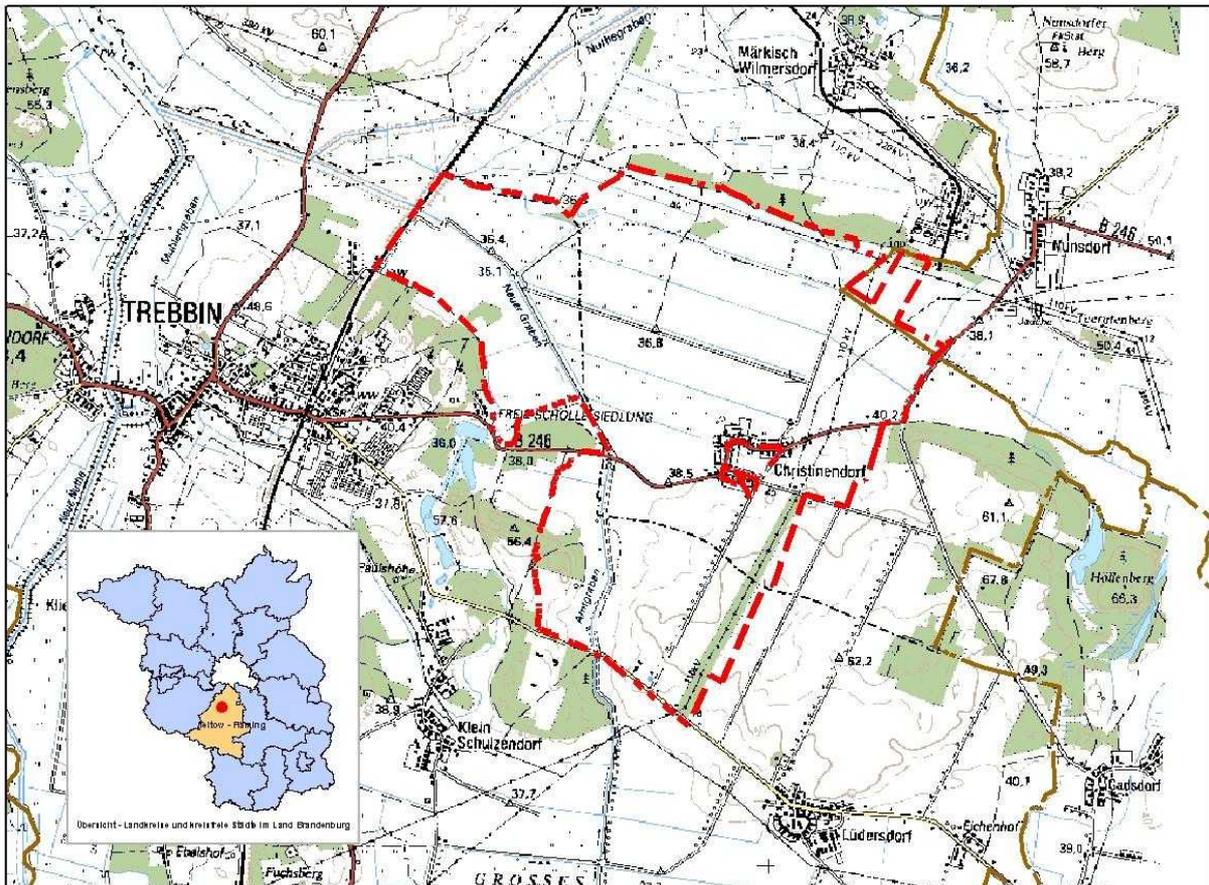
1.4 Durchführung der Wertermittlung

Im Bodenordnungsverfahren ist die Wertermittlung eine vergleichende Bewertung. Für landwirtschaftliche Grundstücke ist das Wertverhältnis in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln. Die Wertermittlung für Bauflächen und Bauland erfolgt auf der Grundlage des Verkehrswertes. Im Verfahrensgebiet wurden die Werte nach allen wertbeeinflussenden Faktoren ermittelt. Hinsichtlich der einzelnen Bewertungsklassen wurde auf bestehende Bewertungs- und Planungsun-

terlagen der jeweils zuständigen Behörden zurückgegriffen (Reichsbodenschätzung, Nachschätzung von Teilflächen durch das Finanzamt).

Die räumliche Zuweisung der Wertigkeit zu den einzelnen Grundstücken erfolgt mit Erstellung der Wertermittlungskarten auf Grundlage des durch den Vorstand beschlossenen Wertermittlungsrahmens.

1.5 Übersicht des zu bewertenden Gebietes



Lage:	Land Brandenburg; Landkreis Teltow – Fläming (TF); Stadt Trebbin mit den Gemarkungen Christinendorf, Klein Schulzendorf, Lüdersdorf, Märkisch Wilmersdorf, Trebbin Stadt Zossen mit der Gemarkung Nunsdorf
Geologische Lage:	naturräumliche Großlandschaft „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen“ mit der Haupteinheit „Nuthe-Notte-Niederung“.
Höhe über NN:	durchschnittlich 42 m
Jahresdurchschnittstemperatur:	9,3 °C
Niederschlagsmenge:	557 mm
Geländeneigung:	2° südwestlich von Christinendorf, ansonsten eben

Entstehungsart der Böden:	diluvial, alluvial
Bodentypen:	Niederungen: Erdkalkniedermoore, Gleye und Humusgleye Höher gelegenen Bereichen: Braunerde
Bodenarten:	- Sand (S), - anlehmiger Sand (Sl), - Moor (Mo), - Moor auf Sand (Mo/S), - lehmiger Sand (IS), anlehmiger Sand auf Lehm (Sl/L) und Sand, Moor (SMo) sind die Ausnahmen

Übersicht zu den wichtigsten Nutzungsarten:

Nutzungsart	Flächenanteil in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Acker	ca. 736,0* ¹	ca. 66,85 %
Grünland	ca. 277,6* ¹	ca. 25,21 %
Wald	ca. 40,0* ²	ca. 3,63 %
Bauflächen/Gewerbe/Erholung/ Gartenland	ca. 14,7* ²	ca. 1,34 %
Wasserflächen	ca. 22,0* ²	ca. 2,00 %

*¹ Angaben aus DIBOS Daten

*² Angaben aus ALB Daten

Das Verfahrensgebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. 25 % des Verfahrensgebietes wird als Grünland genutzt, welches im wesentlichen in den Grundwasser geprägten Niederungsbereichen zu finden ist. Das Grünland zeigt sich in wechselnden Feuchtstufen. Die Ackerlandnutzung dominiert auf den höher gelegenen Flächen. Insgesamt werden 67 % ackerbaulich genutzt.

2. Maßstab und Gegenstände der Wertermittlung

2.1 Allgemeines

Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist das Wertverhältnis in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln. Hierbei sind die Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens zugrunde zu legen. Die Wertermittlung für Bauflächen und Bauland sowie für bauliche Anlagen hat auf der Grundlage des Verkehrswertes zu erfolgen.

Da es sich bei der Bodenordnung um einen Austausch von Grundstücken oder Grundstücksteilen in großem Umfang handelt, muss die Wertermittlung darauf abgestellt sein, einen sachlich richtigen gerechten Austausch zu ermöglichen. Das Gesetz schreibt deshalb vor, dass der Wert der alten Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zum Wert aller Grundstücke eines Verfahrensgebietes bestimmbar sein muss.

Es kommt also nicht darauf an, den absoluten Wert festzustellen. Vielmehr sind Wertverhältnisse zu ermitteln, mit deren Hilfe Grundstücke und Teile derselben in zutreffender Weise getauscht werden können. Als Tauschwert wird somit ein relativer Wert ermittelt. Er wird in Wertzahlen ausgedrückt, die das Verhältnis angeben, in dem gleich große Flächen zueinander stehen. Die Wertzah-

len der einzelnen Grundstücke werden demgemäß durch Multiplikation ihrer Teilflächen mit den zuerkannten Wertverhältniszahlen und Addition der Produkte gewonnen.

Beispiel:

Ein landwirtschaftliches Grundstück mit 20 ar und der Wertverhältniszahl 35 erhält in der Wertklasse 3 - 3 die Wertzahl 700.

Bewertet werden alle Grundstücke des Verfahrensgebietes.

Für Bauflächen, Bauland und ähnliche Grundstücke, deren Wert nicht in einem Nutzwert zu fassen ist, wird der Tauschwert auf Grundlage des Verkehrswertes bestimmt (§ 29 FlurbG). Gebäude und Anlagen als wesentliche Grundstücksbestandteile werden nur dann in die Wertermittlung einbezogen, wenn diese den Eigentümer wechseln (§ 28 Abs. 2 FlurbG). Wertbeeinflussende Rechte Dritter (z.B. örtlich gebundene Grunddienstbarkeiten) finden über Zu- bzw. Abschläge zum festgestellten Bodenwert Berücksichtigung (§ 49 Abs. 3 FlurbG).

2.2 Aufstellung des Wertermittlungsrahmens – Tabellenteil

Das Ergebnis der Ermittlung der Bodenwerte und die generellen Festlegungen für das Verfahrensgebiet werden im Wertermittlungsrahmen zusammengefasst. Der Wertermittlungsrahmen dient der Eingliederung der im Verfahrensgebiet vorkommenden Böden mit annähernd gleicher Nutzungsfähigkeit in entsprechenden Wertklassen.

Der Wertermittlungsrahmen ist in 10 Wertklassen unterteilt. Entsprechend ihren Wertmerkmalen wurden den Böden im Verfahrensgebiet die Schlüsselzahlen (SZ) 1, 3 – 7 zugeordnet.

SZ 1 Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB

Klasse 1 Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) mit Wohn- und gewerblicher Nutzung; Ortsteil Christinendorf

Klasse 2 Landwirtschaftliche Anlagen im Außenbereich

Klasse 3 Erweiterte Hofstellennutzung; genutzte Flächen, die an den Innenbereich angrenzen sowie im Außenbereich genutzte Flächen, die an die Hof- und Gebäudefläche angrenzen und tatsächlich durch die Anlieger genutzt werden

SZ 3 Ackerland

In die SZ 3 werden ackerbaulich nutzbare Flächen unabhängig vom Bewuchs (Nutzung) eingeordnet. Zum Ackerland gehört auch das Acker-Grünland, das durch einen Wechsel in der Nutzung von Ackerland und Grünland gekennzeichnet ist. Hierbei überwiegt die Ackernutzung (§ 2 Abs. 3 Nr. 1 BodSchätzG). Böden mit annähernd gleicher Nutzungsfähigkeit werden im Wertermittlungsrahmen zu Wertklassen zusammengefasst.

Die Einordnung des Ackerlandes erfolgt in 7 Klassen.

SZ 4 Grünland

Das Grünland umfasst die Dauergrünflächen, die in der Regel gemäht oder geweidet werden. Zum Grünland gehört auch der Grünland-Acker, der durch einen Wechsel in der Nutzung von Grünland und Ackerland gekennzeichnet ist. Hierbei überwiegt die Grünlandnutzung (§ 2 Abs. 3 Nr. 2 Bod-

SchätzG). Die Einordnung richtet sich auf der Grundlage der Schätzung (Grünlandzahl) nach deren potentieller Bewirtschaftbarkeit und nicht der momentanen Nutzung. Böden mit annähernd gleicher Nutzungsfähigkeit werden im Wertermittlungsrahmen zu Wertklassen zusammengefasst. Die Einordnung des Grünlandes erfolgt in 6 Klassen.

Flora-Fauna-Habitat Gebiet (FFH) „Kalkmagerrasen Trebbin“

Im Bereich des FFH- Gebiet werden geschützte Biotope nach § 30 des BnatSchG ausgewiesen. (Siehe Kapitel 2.4.1.1.7 Schutzgebiete)

Die Verordnung enthält zahlreiche Nutzungsbeschränkungen und Verbote, die im Wesentlichen eine extensivierte (Grünland-)Nutzung festlegen.

Eine Abwertung der im FFH Gebiet liegenden Grundstücke wird nicht vorgenommen. Stattdessen wird die eingeschränkte Tausch- und Ertragsfähigkeit des Grünlands in der Schlüsselzahl 4 Klasse 7 eingeordnet. Zur Bewertung dieser Flächen im Bodenordnungsverfahren wird ein Wert von 0,29 €/m² angehalten.

SZ 5 Wald

Alle Flächen im Sinne von § 2 LWaldG wurden der Schlüsselzahl 5 zugeordnet, wenn die Ansammlung von Bäumen und Sträuchern einen flächenhaften Eindruck vermittelt. Fehlt dieser, wurden die Flächen in die Klasse für Gehölze usw. eingruppiert (SZ 7 Klasse 6).

Holzbestand (Aufwuchs) und Boden sind getrennt zu bewerten. Innerhalb dieser Wertermittlung wird der Bodenwert ohne Aufwuchs bewertet. Eine gesonderte Bewertung des Baumbestandes ist nur erforderlich, wenn die Flächen einem anderen Eigentümer zugeteilt werden sollen und keine Einigung zwischen den Beteiligten erzielt werden kann.

Eine Einordnung des Waldbodens erfolgt in Schlüsselzahl 5 Klasse 5.

SZ 6 Bauflächen im Innenbereich gemäß § 34 BauGB

Als Bauland / bebaute Grundstücke werden Flächen bewertet, die entweder innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 BauGB oder im Geltungsbereich eines verbindlichen Bebauungsplanes liegen. Für die Festlegung der Grenzen der vorgenannten Flächen ist die Straßenbaubeitragssatzung der Stadt Trebbin für die Ortslage Christinendorf anzuhalten und wird in SZ 6 eingestuft.

Klasse 1 Bauland, bebaute Flächen und Flächen in bestandskräftigen Bebauungsgebieten einschließlich hausnahes Gartenland bis an die Innenbereichsgrenze in der Ortslage Christinendorf (Flächen im Geltungsbereich des § 34 Abs. 4 BauGB). Die Abgrenzung der Bauflächen erfolgt gemäß der Straßenbaubeitragssatzung der Stadt Trebbin (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung 23.02.2011) und der Bebauungspläne.

SZ 7 Flächen mit Sonderwerten

Der Schlüsselzahl 7 werden alle Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag zugeordnet:

Klasse 1 Gartenland

Klasse 2 Gemeinbedarfsflächen (Friedhof, Dorfanger u. ä.) in Christinendorf

Klasse 3 Verkehrsflächen im Innenbereich der Ortsteile Christinendorf

- Klasse 4** Verkehrsflächen im Außenbereich (Straßen und Wege im Außenbereich im öffentlichen Eigentum) sowie gemeinschaftliche Anlagen (sonstige Straßen und Wege)
- Klasse 5** Teiche, Gewässer 2. Ordnung mit Böschungstreifen
- Klasse 6** Ertragslose Flächen (Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Biotope, Ödland, Unland, Brachland, ehemalige Kiesgrube) sowie ertragslose Flächen, auf denen sich folgende Anlagen befinden: Maststandorte, Trafostationen, Kontrollschächte, Brunnen, Gasleitungsmarkierungen, Ortsnetzstationen

2.3 Aufstellung des Wertermittlungsrahmens - Tauschverhältnisse

Nach § 28 FlurbG ist für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke das Wertverhältnis nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsmäßiger Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf ihre Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können. Hierbei sind die Ergebnisse der Bodenschätzung zu Grunde zu legen. Abweichungen sind zulässig.

Zur Vereinfachung des Wertermittlungsverfahrens insgesamt erfolgt die Zusammenfassung von Böden gleicher Ertragsfähigkeit innerhalb einer Wertklasse. Jeder Wertklasse wird eine Wertzahl zugeordnet, die bei landwirtschaftlichen Flächen das Wertverhältnis der verschiedenen Klassen zueinander zum Ausdruck bringt, so dass Klassenverschiebungen zwischen Einlage- und Abfindungsgrundstücken wertmäßig ausgeglichen werden.

Die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse im Pflanzenbau haben sich seit der Erstschätzung (1951 und 1953) verändert. Durch moderne Produktionsmethoden sind die Erträge allgemein wesentlich höher und die Ertragsunterschiede auf den verschiedenen Standorten nicht mehr so groß wie früher. Der Produktionsfaktor Boden hat an Bedeutung verloren, unterschiedliche Bodenverhältnisse wirken sich nicht mehr so stark auf die erzielbaren Reinerträge aus, wie es nach der Wertspanne des Schätzungsrahmens der Reichsbodenschätzung der Fall sein müsste. Es ist daher im Rahmen der Wertermittlung im Bodenordnungsverfahren erforderlich, anhand von angemessenen Wertzahlen die heutigen Wertverhältnisse zwischen den einzelnen Böden zu bestimmen und ein engeres Wertverhältnis festzulegen.

Im Wertermittlungsrahmen werden Böden mit annähernd gleicher Nutzungsfähigkeit zu Wertklassen zusammengefasst. Grundlage hierfür bilden die Häufigkeitsanalysen (siehe Anlage 1), in welchen eine prozentuale Auswertung des jeweiligen Flächenanteils der vorkommenden Acker- bzw. Grünlandzahlen erfolgt ist. Aufgrund der im Verfahrengelände variierenden Bodenqualitäten des Ackerlandes (Ackerzahlen von 10 bis 41) erfolgt eine Einordnung des Ackerlandes entsprechend der Ackerzahlen in 7 Wertklassen. Aufgrund der im Verfahrengelände variierenden Bodenqualitäten des Grünlandes (Grünlandzahlen von 9 bis 41) erfolgt eine Einordnung des Grünlandes entsprechend der Grünlandzahlen in 6 Wertklassen.

Im Wertermittlungsrahmen werden die Grünlandstandorte gegenüber den Ackerstandorten um zwei Klassen abgewertet. Diese Abstufung berücksichtigt die geringeren wirtschaftlichen Reinertragspotential des Grünlandes gegenüber Ackerland.

2.4 Bestimmung der Bodenwerte

2.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Schlüsselzahl 3 und 4)

Bei der Wertermittlung sind gemäß § 28 FlurbG die Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz zugrunde zu legen, da sie einen direkten Bezug des Bodens zu seiner Ertragsfähigkeit und damit zu seinem Nutzen herstellen.

Für die Beurteilung der landwirtschaftlich genutzten Böden wurden folgende Unterlagen der Bodenschätzung herangezogen:

- Gemeindebeschreibung
- digitale Schätzungskarten (DIBOS-Daten, Folie 42)
- digitale Daten der Nachschätzung durch Mitarbeiter des Finanzamtes.

Für das Ackerland werden in der Bodenschätzung Bodenzahl und Ackerzahl festgelegt. Die Bodenzahl bringt die durch Bodenbeschaffenheit bedingten Unterschiede der natürlichen Ertragsfähigkeit zum Ausdruck. Die Ackerzahl berücksichtigt außerdem Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen (z.B. Waldschattenwurf) zurückzuführen sind, durch prozentuale Zu- und Abrechnungen an der Bodenzahl.

Daher werden Zu- und Abschläge für wertbeeinflussende Faktoren (Punkt 2.4.1.1) nur dann vorgenommen, wenn sie bisher keine Berücksichtigung in der Bodenschätzung des Finanzamtes gefunden haben.

Für das Grünland werden in der Bodenschätzung Grünlandgrundzahl und Grünlandzahl festgelegt. Die Grünlandgrundzahl bringt die durch Bodenbeschaffenheit, Klima- und Wasserverhältnisse bedingten Unterschiede der natürlichen Ertragsfähigkeit zum Ausdruck. Die Grünlandzahl berücksichtigt außerdem die Ertragsunterschiede, die auf Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen (Überflutung, Nassstellen, Waldschattenwurf u.a.) zurückzuführen sind, durch prozentuale Abrechnungen an der Grünlandgrundzahl. Bei der Schätzung von Grünland-Hutungen und Grünland-Streuwiesen werden durch das Finanzamt nur Grünlandzahlen festgelegt.

In den Jahren 1951 bis 1953 wurde eine Erstschätzung der im Verfahrensgebiet befindlichen Flächen durchgeführt.

Im Herbst 2012 und Frühjahr 2013 wurden die Vergleichsstücke der Bodenschätzung durch die Amtlichen Landwirtschaftlichen Sachverständige des Finanzamtes Luckenwalde, Frau Krüger, mit ihren Mitarbeitern überprüft. Zunächst wurden alle im Verfahrensgebiet vorhandenen Vergleichsstücke aufgesucht und überprüft. Eine repräsentative Auswahl dieser Vergleichsstücke wurde aufgegraben, neu beschrieben und bewertet. Die Überprüfung und Bestätigung der für das Verfahrensgebiet maßgebenden Vergleichsstücke erfolgte am 18.10.2012 unter Fachaufsicht des Ministeriums der Finanzen, Dienstsitz Cottbus und sachkundiger Beteiligung des Landesamtes für Bergbau, Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg mit Sitz in Kleinmachnow. Weiterhin wurde die Reichsbodenschätzung vom Schätzungsausschuss überprüft.

In Auswertung dieser, sind an Ackerstandorten der Zustandsstufen 4 und 5 geringfügige Verbesserungen, die mit 1 - 2 Punkten mehr beurteilt wurden, eingetreten. Für diese Klassenflächen erfolgt eine Bestätigung. Neugeschätzt wurden teilweise Ackerstandort der Zustandsstufe 6.

Für vorhandene Grünlandländereien, bei den es sich hauptsächlich um Moor- bzw. Moor/Sand-Standorte handelt, haben sich zum Teil die Wasserverhältnisse verschlechtert, so dass hier nachgeschätzt werden musste. Der Hauptteil der nach zu schätzenden Flächen sind in Acker umge-

wandelte Grünlandschätzungen bzw. gerodete Waldflächen.

Nachfolgend ist eine Übersicht über die Verteilung der nachgeschätzten Flächen aufgeführt:

Gemarkung	nachgeschätzte Fläche
Christinendorf	72,3 ha
Klein Schulzendorf	15,9 ha
Lüdersdorf	7,6 ha
Nunsdorf	ca. 2 ha
Trebbin	51,5 ha

Die Ergebnisse der Nachschätzung sind im Feldschätzungsbuch beschrieben und deren dazugehörige Flächen in den Schätzungskarten ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Nachschätzung bewegen sich die festgestellten Bodengüten zwischen Ackerzahlen (AZ) von 10 bis 41 und Grünlandzahlen (GZ) von 9 bis 41.

Meliorationsmaßnahmen werden nicht gesondert berücksichtigt.

2.4.1.1 Zu- und Abschläge für Besonderheiten im Verfahrensgebiet

Durch die im Rahmen der Wertermittlung vorgenommenen Zu- und Abschläge sollen alle im Verfahrensgebiet wirkenden wesentlichen Faktoren, welche die Ertragsfähigkeit und produktionstechnische Leistungsfähigkeit der verschiedenartigen Böden zusätzlich nachhaltig beeinflussen, berücksichtigt werden.

2.4.1.1.1 Geländeform

Das Verfahrensgebiet wird als eben und homogen eingeschätzt. Über die bereits in der Bodenschätzung berücksichtigten Zu- und Abschläge wegen Geländeform werden keine weiteren Abschläge erforderlich.

2.4.1.1.2 Steinigkeit

Natürliche Steinigkeit kommt im Gebiet nicht vor. Sollte darüber hinaus im Gebiet Steinigkeit infolge der Beräumung von Bauwerken vorgefunden werden, ist zu prüfen, ob hier eine Abwertung erforderlich ist.

2.4.1.1.3 Dränagen

Es gibt im Verfahrensgebiet keine flächendeckenden Unterlagen zur Lage von Dränagen. Die Funktionsfähigkeit noch vorhandener Dränagen ist teilweise nicht mehr gegeben. Eine verbindliche Aussage zum Ertragsvorteil auf den drainierten Flächen ist daher einheitlich für das Verfahrensgebiet nicht zu treffen. Ein Zuschlag erfolgt aus den genannten Gründen nicht.

2.4.1.1.4 Temporär vernässte Flächen

Ackerflächen, auf denen aufgrund von Vernässungen eine landwirtschaftliche Nutzung ganzjährig nicht möglich ist, wurden im Rahmen der Nachschätzung berücksichtigt und als Unland bzw. Wasserfläche eingestuft. Dort sind keine weiteren Abschläge erforderlich.

Beim Grünland treten jedoch Vernässungen auf, die zu Bearbeitungserschwernissen und Ertragsminderungen führen. Diese wurden größtenteils im Rahmen der Nachschätzung berücksichtigt. Für weitere mit dem Vorstand festgelegte Vernässungen ergibt sich eine prozentuale Ertragsminderung aus dem durchschnittlichen Ertragsausfall bezogen auf die Erträge in den letzten 10 Jahren. Aufgrund des örtlichen Befundes werden diese Grünlandflächen abgegrenzt und in Abstimmung mit dem Vorstand entsprechend der nachfolgenden Tabelle abgewertet.

Ertragsminderung in %	Abwertung
Ca. 40-90%	Um eine Klasse tiefer als die angrenzende Grünlandklasse
Über 90%	Einstufung in der untersten Grünlandklasse

2.4.1.1.5 Kleinklima

Die aufgrund der Bodenverhältnisse und des örtlichen Kleinklimas von Spätfrösten und Nebelbildung gefährdeten Flächen wurden bei der amtlichen Bodenschätzung hinreichend berücksichtigt. Hier werden keine weiteren Abschläge erforderlich.

2.4.1.1.6 Randlagen an Wald- Gehölzstreifen

Die Lage von landwirtschaftlicher Nutzfläche an höheren Gehölzstreifen (Hecken, Baumreihen) wirkt sich je nach Himmelsrichtung und Höhe des Gehölzbestandes aufgrund von Wurzel- und Schatteneinwirkung, Laubfall, Schatteneinwirkung, Wasser- und Nährstoffentzug sowie verspäteter Abtrocknung Ertrags mindernd aus. Soweit bei der Bodenschätzung keine Abwertung erfolgte, werden für die Flächen (Acker- und Grünland) abhängig von der Himmelsrichtung Abschläge vorgenommen.

Mittlere zu erwartende Gehölzhöhe bei Baumreihen, Feldgehölzen und Waldbäumen größer als 7 m		
	Breite des abzuwertenden Streifens	Abwertung um
Vorgelagertes Holz im Süden	15 m	1 Wertklasse
Vorgelagertes Holz im Osten/Westen/Norden	10 m	1 Wertklasse

Das an Gehölzstreifen und Alleebaumreihen angrenzende Acker- und Grünland wird in der vorgeannten Breite um eine Wertklasse abgewertet soweit bei der Bodenschätzung bisher keine Abwertung erfolgte. Dies gilt auch für lückige Baumreihen. Befinden sich die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bereits in der geringsten Klasse, erfolgt keine weitere Abwertung.

2.4.1.1.7 Schutzgebiete

Bei landwirtschaftlichen Flächen in Schutzgebieten sind dann entsprechende Abschläge anzubringen, wenn der Eigentümer in der bisherigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit der Flächen behindert wird.

Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal – Beelitzer Sander“

Im nordwestlichen Bereich des Verfahrensgebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Nuthetal – Beelitzer Sander“ (gemäß Verordnung vom 10.02.1999, zuletzt geändert am 09.07.2012).

Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen nach § 26 Abs.1 BNatSchG" ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung erforderlich ist".

Die Verordnung zu einem LSG enthält Verbote und Genehmigungsvorbehalte, die den Landschaftsraum vor Schädigung beispielsweise durch Baumaßnahmen oder Infrastrukturmaßnahmen schützen. Die Landnutzung bleibt in der bisherigen Form weiterhin möglich.

Für die im Landschaftsschutzgebiet liegenden Grundstücke werden keine Abschläge berücksichtigt, weil die landwirtschaftliche Nutzung nicht messbar behindert wird und alle Grundstücke gleichermaßen vom LSG betroffen sind.

Flora-Fauna-Habitat Gebiet (FFH) „Kalkmagerrasen Trebbin“

Im Verfahren befindet sich weiterhin das Flora-Fauna-Habitat Gebiet (FFH) „Kalkmagerrasen Trebbin“ (gemäß Richtlinie 92/43/EWG). Mit ca. 5,2 ha liegt es innerhalb des LSG „Nuthetal – Beelitzer Sander“ im Norden des Verfahrensgebietes. Bereiche des FFH- Gebiet werden als geschützte Biotope nach § 30 des BnatSchG ausgewiesen. Sie sind damit Nutzungsbeschränkungen und Verboten unterworfen, so dass nur noch eine extensive Grünlandnutzung zulässig ist. Daher wird dieses Grünland separat unter der Schlüsselzahl 4, Klasse 7 eingestuft. Die Flächen sind nur bedingt tauschfähig. *Siehe Kapitel 2.2 (Schlüsselzahl) 4 Flora-Fauna-Habitat Gebiet (FFH) „Kalkmagerrasen Trebbin“.*

2.4.1.1.8 Verunkrautung

Im Verfahrensgebiet sind keine landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Abschlags relevanter Verunkrautung bekannt.

2.4.1.1.9 Leitungen und Leitungsrechte

Örtlich gebundene Leitungsrechte beeinträchtigen grundsätzlich den Wert des Grundstücks. Die Wertminderung besteht durch die eingeschränkte Nutzungsfähigkeit aufgrund der Duldungspflicht der Grundstückseigentümer bei Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten an den Anlagen und/oder aufgrund der bereits erfolgten oder ggf. rechtlich noch möglichen dinglichen Sicherung im Grundbuch. Der Eigentümer gibt mit der Dienstbarkeit einen Wertanteil seines Grundstücks an das Versorgungsunternehmen ab, und kann daher nicht den vollen Wert einer unbelasteten Fläche verlangen.

In der Bewertung von Leitungsrechten in Bodenordnungsverfahren ("Neuordnung örtlich gebundener Rechte im Bodenordnungsverfahren/Formulierung und Darstellung im Bodenordnungsplan") werden mögliche Fälle unterschieden:

- a) grundbuchlich gesichertes Leitungsrecht

- b) Leitungsrecht gem. §9GBBerG mit und ohne Leitungsrechtsbescheinigung
- c) vorhandene Leitungen ohne dingliche Sicherung
- d) dinglich gesichertes Leitungsrecht, das zum Zeitpunkt der Bewertung vom Rechtsinhaber (noch) nicht in Anspruch genommen worden ist.

Für alle vier Fälle sind Abschläge vorzunehmen. Die Abwertung erfolgt um eine Wertklasse. Die Breite des abzuwertenden Streifens entspricht bei oberirdischen und unterirdischen Leitungen in der Regel dem vom Versorgungsunternehmen angegebenen Schutzstreifen.

Für Abstandsflächen von Windkraftanlagen sind Abschläge, entsprechend dem Ausübungsbereich der eingetragenen/einzutragenden Grunddienstbarkeit, vorzunehmen.

Die Bemessung der Höhe der Wertminderung innerhalb des Bodenordnungsgebietes um eine Wertklasse erfolgt auf der Grundlage der WertRFlurb. Befinden sich die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bereits in der geringsten Klasse erfolgt keine weitere Abwertung.

Soweit die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen durch Maststandorte für oberirdische Elektrizitätsleitungen bzw. durch oberirdische Anlagen von Gasleitungen oder durch Brunnen / Kontrollschächte beeinträchtigt werden, sind die dafür abzugrenzenden Flächen gemäß nachfolgender Übersicht zu bemessen und der Schlüsselzahl 7 Klasse 9 zuzuordnen:

Größe des Standorts (Mast/Kontrollschacht)	Schadensfläche
1 m x 1 m	15 m ²
2 m x 2 m	25 m ²
3 m x 3 m	35 m ²
4 m x 4 m	48 m ²
5 m x 5 m	62 m ²

2.4.1.1.10 Öffentliche Beitragslasten

Die Grundstücke im Verfahrensgebiet liegen teilweise im Gebiet des Wasser- und Bodenverbands Nuthe-Nieplitz und zum Teil im Gebiet des Wasser- und Bodenverbands Dahme-Notte. Die öffentlichen Beitragslasten gliedern sich wie folgt:

Nuthe-Nieplitz	7,50 €/ha
Dahme-Notte	7,95 €/ha

Eine Kapitalisierung der Beitragslasten und ihre Berücksichtigung als Abschlag ist wegen der geringen Unterschiede (0,45 Euro je ha) nicht erforderlich.

2.4.1.1.11 Bodenverdichtungen durch regelmäßige Befahrung, Grünwege

Acker- und Grünland, das zur Schlagerschließung über Jahre mit schwerer landwirtschaftlicher Technik befahren wurde, weist erhebliche Bodenverdichtungen und Fahrspuren auf. Diese Flächen werden wie die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen als Acker- und Grünland bewertet. Flächen mit Grünwegen und unbefestigten Wegen werden gleichermaßen bewertet.

Aufgrund der vorhandenen Bodenverdichtung dieser Flächen durch Befahrung mit schwerer Technik erfolgt eine Abwertung um eine Klasse. Befinden sich die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bereits in der geringsten Klasse erfolgt keine weitere Abwertung.

2.4.1.2 Sonstige Rechte

Gemäß § 49 Abs. 1 FlurbG wird für Rechte, die durch die Bodenordnung entbehrlich werden, eine Abfindung nicht gewährt. Eine Bewertung dieser Rechte ist somit entbehrlich (z.B. Wege-, Überfahrts-, Be- und Entwässerungsrechte sowie die zu ihrer Sicherung eingetragenen Reallasten).

Örtlich gebundene Rechte, die nicht entbehrlich sind, können im Rahmen der Bodenordnung aufgehoben werden, wenn dies der Zweck der Bodenordnung erfordert. Deren Rechtsinhaber ist jedoch mit Land, gleichartigen Rechten, aushilfsweise in Geld abzufinden, die von den Bevorteilten der Aufhebung zu leisten sind.

2.4.1.3 Sonderkulturen

Sonderkulturen (Obst, Spargel und sonstige ein- und mehrjährige Sonderkulturen, Baumschulen) sind im Verfahrensgebiet nicht vorhanden.

2.4.2 Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag (Schlüsselzahlen 1; 5; 6; 7)

2.4.2.1 Hof-, Gebäude- und Gebäudefreiflächen im Außenbereich (Schlüsselzahl 1)

Klasse 1 Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) mit Wohn- und gewerblicher Nutzung

Im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Teltow-Fläming 2013 sind für diese Klasse keine Werte aufgeführt. Im Vergleich zu anderen Bodenordnungsverfahren in anderen Landkreisen wurden für Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) mit Wohn- und gewerblicher Nutzung Werte von ca. 33,3 % vom nächstgelegenen Bodenrichtwert für bebaute Flächen innerhalb der Ortslage angehalten. Dieser beträgt für Christinendorf 10,00 €/m². Im BOV wird ein Wert von **3,00 €/m²** angehalten.

Klasse 2 Landwirtschaftliche Anlagen im Außenbereich

Für den Bereich des Landkreises Teltow-Fläming liegt das Bodenpreisniveau von landwirtschaftlichen Produktionsanlagen gemäß Grundstücksmarktbericht TF bei 1,00 bis 2,50 €/m². Im BOV wird ein Wert von **2,00 €/m²** angehalten.

Klasse 3 Erweiterte Hofstellennutzung;

Genutzte Flächen, die an den Innenbereich angrenzen sowie im Außenbereich genutzte Flächen, die an die Hof- und Gebäudefläche angrenzen und tatsächlich durch den Anlieger genutzt werden. Im BOV wird ein Wert von **1,00 €/m²** angehalten.

2.4.2.2 Waldgrundstücke (Schlüsselzahl 5)

Wald

Innerhalb der Wertermittlung wird der Bodenwert ohne Aufwuchs bewertet. Eine Bewertung des Baumbestandes ist nur erforderlich, wenn die Flächen einem anderen Eigentümer zugeteilt werden. In diesen Fällen sind die Grundsätze der Waldwertrechnung nach den Waldwertermittlungsrichtlinien anzuwenden.

Das Verfahrensgebiet umfasst nach Auskunft des Liegenschaftskatasters eine Waldfläche von ca. 40 ha. Nach Auskunft des Landesbetriebes Forst Brandenburg sind die im Verfahrensgebiet liegenden Waldflächen (Oberförsterei Wünsdorf) nicht flächendeckend standortmäßig kartiert. Das bedeutet, dass Einstufungen der Waldflächen in Stammstandortgruppen mit Bestimmung der Klima-, Feuchte- und Nährkraftstufe des Bodens nicht vorliegen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises TF hat im Grundstücksmarktbericht 2013 für Waldflächen einen Bodenrichtwert von 0,36 €/m² ausgewiesen. Der Bodenrichtwert beinhaltet sowohl den Boden als auch den Bestand. Der Gutachterausschuss trifft jedoch keine Aussage über den eigentlichen Bodenwertanteil am Bodenrichtwert für Waldflächen.

In Anlehnung an vergleichbare Bewertungen für Waldböden in anderen Bodenordnungsverfahren wird der Bodenwertanteil mit ca. 50% vom Kaufpreis angenommen.

Zur Bewertung der Waldflächen im Bodenordnungsverfahren wird für den Bodenwertanteil an Waldflächen der Wert von **0,18 €/m²** angehalten.

2.4.2.3 Baugrundstücke / bebaute Grundstücke (Schlüsselzahl 6)

Die Wertermittlung für Bauflächen und Bauland erfolgt auf Grundlage des Verkehrswertes. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften des Grundstücks, jedoch ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre (§ 29 Abs. 1 und 2 FlurbG). Als Bauland/ bebaute Grundstücke sind folgende Flächen zu bewerten:

- innerhalb der im Zusammenhang der bebauten Ortslage gelegene Grundstücke gemäß § 34 BauGB
- bebaubare Grundstücke.

In die Kategorie Bauflächen werden bebaute und bebaubare sowie die funktionell zur Bebauung gehörenden Neben- und Gartenflächen erfasst.

Maßgebend für die Abgrenzung der als bebaubar einzustufenden Flächen sind in der Regel die rechtskräftigen Planungen der Gemeinden in Form von:

- Straßenbaubeitragssatzung der Stadt Trebbin für Christinendorf

Die bebauten Bereiche werden entsprechend der Satzungen abgegrenzt. Einzelbaulücken gelten ohne weitere Planung als bebaubar.

Nicht Bestandteil der bebaubaren Innenbereichsflächen sind die Gemeinbedarfsflächen (Erschließungsanlagen, Friedhof u.a.) in den Ortslagen.

2.4.2.4 Flächen mit Sonderwerten (Schlüsselzahl 7)

Klasse 1 Gartenland

Hausnahes Gartenland erfasst insbesondere Nutzgärten, welche im Zusammenhang mit ehemaligen Bauerngehöften, Siedlungsstellen u.ä. angelegt wurden, um der individuellen Gemüse-, Obst- und Futterbereitstellung zu dienen, unabhängig davon, ob sie dem Innen- oder Außenbereich zuzurechnen sind. Vielfach geht deren Nutzung in eine ackerbauliche Nutzung über. Eine Zuordnung in diese Kategorie erfolgt jedoch nur dann, wenn diese Flächen resultierend aus der Planung als nicht bebaubar gelten bzw. außerhalb der ortstypischen Bebauungstiefe gelegen sind. Innerhalb des Innenbereiches liegende Nebenflächen der Wohngebäude sind somit trotz zum Teil gärtnerischer Nutzung den jeweiligen Baulandklassen zuzurechnen.

Hausnahes Gartenland, welches als solches über den Innenbereich hinaus genutzt wird, wird als erweiterte Hofstellennutzung (Schlüsselzahl 1 Klasse 3) bewertet. Der Grundstücksmarktbericht geht bei Gartenland von ca. 10% des Bodenrichtwertes von Bauland aus. In Abhängigkeit vom Bauland in Christinendorf wird im BOV ein Wert von **1,00 €/m²** angehalten.

Klasse 2 Gemeinbedarfsflächen (Friedhof, Sportplatz, Festwiesen, Touristikflächen, Freizeiteinrichtungen u.ä.) im Außenbereich

Im Grundstücksmarktbericht lag die Preisspanne für öffentliche Grünanlagen im Zeitraum 2009 - 2013 zwischen 1,00 - 6,50 €/m². Kauffälle für Spiel-, Sport- und Freizeitflächen lagen zwischen 0,25 – 6,00 €/m². Im Grundstücksmarktbericht des Landkreises TF werden Werte für öffentliche Grünflächen von 3,00 €/m² und Sportplätze mit 2,09 €/m² aufgeführt. Im BOV wird ein Wert von **1,00 €/m²** angehalten.

Klasse 3 Verkehrsflächen im Innenbereich

Für Verkehrsflächen im Geltungsbereich des § 34 BauGB wird im BOV ein Wert von 1,00 €/m² angehalten. Rückständiger Grunderwerb auf der Grundlage des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes ist bei der Ortslagenregulierung gesondert zu betrachten. Im BOV wird ein Wert von **1,00 €/m²** angehalten.

Klasse 4 Verkehrsflächen im Außenbereich (Straßen und Wege im Außenbereich im öffentlichen Eigentum) sowie gemeinschaftliche Anlagen (sonstige Straßen und Wege)

Laut Richtlinien über die Wertermittlung in Bodenordnungsverfahren ist bei Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag wie Straßen und Wege ein Wert im angemessenen Verhältnis zu den schlechtesten landwirtschaftlichen Bodenklassen zu bilden. Der Wert dieser zweckgebundenen Grundstücke ist den angrenzenden Flächen zugewachsen, die durch die entsprechende Erschließung einen Vorteil haben.

In SZ 7, Klasse 4, werden nur Verkehrsflächen als gemeinschaftliche und sonstige Anlagen eingeordnet, die eine Befestigung aufweisen. Grünwege und unbefestigte Wege auf privaten Grundstücken werden wie die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen als Acker- oder Grünland mit entsprechendem Abschlag wegen Bodenverdichtung bewertet; siehe 2.4.1.1.11

Im Bodenordnungsverfahren wird zur Bewertung der gemeinschaftlichen und sonstigen öffentlichen Anlagen im Außenbereich ein Wert von **0,10 €/m²** angehalten.

Klasse 5 Teiche, Seen, Gewässer 2. Ordnung mit Böschungstreifen

In Anlehnung an die Bewertung der Verkehrsflächen wird im Bodenordnungsverfahren ein Wert von **0,10 €/m²** für offene Gewässer angehalten.

Klasse 6 ertragslose Flächen

Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Biotope, Ödland, Unland, Brachland, ehemalige Kiesgrube
sowie ertragslose Flächen auf denen sich folgende Anlage befinden:
Maststandorte, Trafostationen, Kontrollschächte, Brunnen, Gasleitungsmarkierungen, Ortsnetzstationen

Im Bodenordnungsverfahren wird einheitlich für alle Gemarkungen ein Wert von **0,10 €/m²** angehalten.

2.5 Kapitalisierung

Mit dem Wertermittlungsrahmen ist neben dem Tauschverhältnis ebenfalls ein kapitalisierter Wert als Grundlage der unvermeidbaren Mehr- und Minderausweisungen gemäß § 44 Abs. 3 FlurbG festzusetzen. Dieser kapitalisierte Wert kann auch für die Einigung zur Höhe des Geldausgleiches bei Landverzichtserklärungen gemäß § 52 FlurbG verwendet werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Teltow-Fläming hat im Grundstücksmarktbericht für 2013 resultierend aus den getätigten Verkäufen Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2014 herausgegeben. Diese betragen 0,35 €/m² für Ackerland und 0,38 €/m² für Grünland.

Die Wertzahlen wurden so festgelegt worden, dass der mittlere Ackerboden im Verfahrensgebiet bei einem Kapitalisierungsfaktor von 1,2 den Bodenrichtwert für Ackerland wiedergibt. Ebenso wurden die Wertzahlen für Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich, für Wald, Bauflächen und Flächen mit Sonderwerten so gewählt, dass bei einem Kapitalisierungsfaktor von 1,2 der Wert in Euro ausgegeben wird.

Berechnungsbeispiel:

Wertzahl/ ar	x	Kapitalisierungsfaktor: 100	= kapitalisierter Wert
20 (Schlüsselzahl 3 Klasse 7)	x	1,2	: 100 = 0,24 €/m ²