



**Wertermittlungsrahmen**  
**(Grundsätze der Wertermittlung)**  
**der**  
**Flurbereinigung Dittersbach**  
**VKZ: 220101**

Stand 23.09.2021

Vom Vorstand der TG Dittersbach genehmigt und beschlossen am: **23.09.2021**

Karbe  
Vorstandsvorsitzende



I

## Inhalt

<b>1. Allgemeines</b> .....	4
<b>2. Bewertungsverfahren</b> .....	4
<b>2.1 Verfahren für landwirtschaftliche Grundstücke</b> .....	4
<b>2.2 Verfahrensweise für Flächen mit Verkehrswert, landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen und forstwirtschaftliche Flächen</b> .....	6
<b>3. Festsetzungen</b> .....	6
<b>3.1 Festsetzungen für landwirtschaftlich genutzte Flächen</b> .....	6
<b>3.1.1 Ermittlung Bodenwert</b> .....	6
3.1.1.1 Ackerland.....	7
3.1.1.2 Grünland.....	7
3.1.1.3 Abweichende Nutzung und Restwertzahl.....	7
3.1.1.4 Sonstiges.....	8
<b>3.2 Zu- und Abschläge</b> .....	8
<b>3.2.1 Auswirkungen des Wasserhaushalts – Nassstellen und Melioration (M)</b> .....	8
<b>3.2.2 Geländeform, Hangneigung (H)</b> .....	9
<b>3.2.3 Wald- und Gehölzrandlagen (W) und (G)</b> .....	9
<b>3.2.4 Beeinträchtigungen durch Leitungen</b> .....	10
<b>3.2.5 Gewässerrandlage (Ws)</b> .....	10
<b>3.2.6 Abschläge wegen hohem Steingehalt</b> .....	10
<b>3.2.7 Öffentliche Beitragslasten (ÖB)</b> .....	10
<b>3.3 Bestimmung der Netto-Wertzahl aus Bodenwert (Brutto-Wertzahl) und Ab- und Zuschlägen</b> .....	11
<b>3.4 Umrechnungsfaktor (Kapitalisierungsfaktor)</b> .....	11
<b>3.5 Festsetzungen für Flächen mit Verkehrswert, landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen und forstwirtschaftliche Flächen</b> .....	12
<b>3.5.1 Ortslage sowie Wohn- und Gewerbeflächen sowie Freiflächen im privilegierten Außenbereich, Gartenland</b> .....	12
<b>3.5.2 Wald</b> .....	12
<b>3.5.3 Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze)</b> .....	13
<b>3.5.4 Gewässer</b> .....	13
<b>3.5.5 Weitere Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag (Unland)</b> .....	13
<b>3.5.6 Deponien und Halden</b> .....	13
<b>3.5.7 Geringstland</b> .....	13



---

<b>4.</b>	<b>Sonstiges .....</b>	<b>14</b>
<b>4.1</b>	<b>Wesentliche Bestandteile.....</b>	<b>14</b>
<b>4.2</b>	<b>Wertermittlung von Rechten .....</b>	<b>14</b>
<b>5.</b>	<b>Flurstücksgruppen .....</b>	<b>14</b>

**Anlage: Mustergrundzusammenstellung**



## 1. Allgemeines

Für das Bewertungsverfahren der in das Flurbereinigungsgebiet Dittersbach einbezogenen Grundstücke gelten die Bestimmungen der §§ 27 bis 33 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) in Verbindung mit den §§ 5 bis 7 des sächsischen Gesetzes zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes (AG FlurbG).

Die Wertermittlung obliegt dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft. Hierzu werden auch die stellvertretenden Vorstandsmitglieder einbezogen. Gemäß § 5 Abs.1 AG FlurbG wurden die zwei landwirtschaftlichen Sachverständigen

Herr Bernd Scharfe aus Gohrisch und

Herr Siegfried Müller aus Rosenthal-Bielatal

mit Verfügung des Landratsamtes Mittelsachsen, Referat Integrierte Ländliche Entwicklung (Obere Flurbereinigungsbehörde) vom 16. September 2009 bestellt. Sie haben bei allen Beschlüssen des Vorstandes, soweit sie die Wertermittlung betreffen, voll stimmberechtigt mitzuwirken (erweiterter Vorstand nach § 5 Abs. 2 AGFlurbG).

Zweck der Wertermittlung ist es, den Wert aller Flächen im Flurbereinigungsgebiet zu ermitteln, um die Teilnehmer im Flurbereinigungsverfahren mit Land von gleichem Wert abfinden zu können (§§ 27 und 44 FlurbG).

Außerdem dient die Wertermittlung als Grundlage für:

- die Verteilung der Kostenbeiträge auf die Teilnehmer nach § 19 FlurbG
- die Bemessung des Landabzuges nach § 47 und § 88 Abs. 4 FlurbG
- die Festsetzung von Geldabfindungen bei freiwilligem Landverzicht nach § 52 FlurbG
- die Festsetzung von Geldausgleichen für Mehr- oder Minderausweisungen von Land nach § 44 Abs. 3 FlurbG und für den Ausgleich vorübergehender Nachteile nach § 51 FlurbG
- Nachweis der Wertgleichheit zwischen Einlage und Abfindung zur Wahrung Rechte Dritter

Die Bewertung erfolgt getrennt, zum einen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke nach dem Nutzen und zum anderen für Bauflächen, Bauland bzw. bauliche Anlagen auf der Grundlage des Verkehrswertes.

## 2. Bewertungsverfahren

### 2.1 Verfahren für landwirtschaftliche Grundstücke

Nach § 28 Abs. 1 FlurbG sind die Ergebnisse der Bodenschätzung der Finanzverwaltung nach dem Bodenschätzungsgesetz vom 20.12.2007 bei der Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren zu Grunde zu legen. Dies geschieht dadurch, dass für die im Neuordnungsgebiet vorkommenden Hauptbodenarten passende Grablöcher oder Vergleichsstücke der Bodenschätzung aufgesucht werden und die Bodenzahlen bzw. Grünlandgrundzahlen mit den durch den erweiterten Vorstand ermittelten Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung verglichen werden (Mustergrundaufstellung).



Der Wert eines Grundstückes wird durch seine Eigenschaften wie

- seine natürliche Beschaffenheit und
- seine tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse

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

Maßgebend ist der objektive Wert, also der Wert, den ein Grundstück oder Grundstücksteil für jedermann hat, der es im Neuordnungsgebiet ortsüblich nutzen würde. Der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers wird im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Neuordnungsgebietes bestimmt.

Das heißt, es wird ein relativer, auf die Verhältnisse im jeweiligen Verfahrensgebiet bezogener Wert (Tauschwert; Nettowert) ermittelt. Auf absolute, in Geld ausgedrückte Werte kommt es in erster Linie nicht an.

Zuerst ist der Bodenwert zu ermitteln. Dieser ist abhängig von den chemisch- biologischen Eigenschaften und der Beschaffenheit der Bodenbestandteile.

Entscheidend sind:

- Aufbau und Ausbildung des Bodenprofils
- Korngrößenzusammensetzung des Feinbodens und sein Verhältnis zum Bodenskelett
- Aufbau und Zusammensetzung des Ober- und Unterbodens und des Untergrundes
- Vorhandensein von Kalk und Humus
- Verhalten zum Wasser
- Eignung für Sonderkulturen

Zur Ermittlung der Wertzahlen der Einlageflurstücke wird im Neuordnungsgebiet ein ausreichend dichtes und gleichmäßig verteiltes Netz von Mustergründen aufgestellt und die Wertzahlenabstufung festgesetzt. Dabei sollen möglichst alle im Neuordnungsgebiet vorkommenden Bodenarten so vollständig erfasst werden, dass ein Vergleich der Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung mit den Boden- und Grünlandgrundzahlen der Bodenschätzung der Finanzverwaltung möglich wird. Bei guter Übereinstimmung ist die gesamte Bodenschätzung in Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung umzurechnen. Ist eine Umwandlung nicht möglich, sind sämtliche Einlageflurstücke durch Vergleich mit den Mustergründen einzuwerten (Einzelwertermittlung).

Die Wertzahlen werden ohne Berücksichtigung der Entfernung und damit notwendiger Anfahrtswege festgelegt (§28 (1) FlurbG). Die Entfernung wird, soweit es sich mit einer großzügigen Zusammenlegung vereinbaren lässt, bei der Erarbeitung des Neuordnungsplanes im Rahmen der Abfindung berücksichtigt.

Der Tauschwert eines Grundstückes bestimmt sich dann aus der Summe der Einzelflächen in m<sup>2</sup> multipliziert mit den entsprechenden Nettowertzahlen geteilt durch 10 m<sup>2</sup>. Er wird in Wertverhältniszahlen (WVZ) angegeben.



## **2.2 Verfahrensweise für Flächen mit Verkehrswert, landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen und forstwirtschaftliche Flächen**

Für die Ermittlung des Wertes der Bauflächen, Bauland und bauliche Anlagen wird unter den Maßgaben des § 29 FlurbG der Verkehrswert herangezogen. Zur Ermittlung der Verkehrswerte und zur Festlegung der Abgrenzung der Gebiete mit Verkehrswert zu denen, deren Wert nach § 28 Flurb ermittelt wird, kann sich der Vorstand Sachverständiger bedienen (§ 31 Abs. 2 FlurbG).

Die Umrechnung der Verkehrswerte in Wertzahlen der ländlichen Neuordnung wird durch einen Kapitalisierungsfaktor (siehe Punkt 3.4) ermöglicht und ist die Grundlage für das Maß einer wertgleichen Abfindung in der Ortslage als auch in der Feldflur. Ferner kann der Umrechnungsfaktor beim Erwerb nach § 52 FlurbG, beim Abschluss von Planvereinbarungen und bei der geldwerten Berechnung von Mehr- oder Minderausweisungen der Landabfindungen herangezogen werden. Abweichungen sind im gegenseitigen Einvernehmen möglich.

Alle weiteren im Neuordnungsgebiet bisher nicht bewerteten Flächen werden im Rahmen ihrer Nutzbarkeit mit Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung eingewertet.

Da es verfahrenstechnisch keine Flächen ohne Wertzahl im Verfahrensgebiet geben darf bzw. keine negativen Wertzahlen, welche durch Abschläge entstehen könnten, zulässig sind, ist eine **Restwertzahl von 1** festzusetzen.

## **3. Festsetzungen**

### **3.1 Festsetzungen für landwirtschaftlich genutzte Flächen**

#### **3.1.1 Ermittlung Bodenwert**

Die Feldbegehung zur Überprüfung der Anwendbarkeit der Bodenschätzung der Finanzverwaltung (Mustergrundaufstellung) wurde am 07. und 08. Oktober 2009 durchgeführt und ergab folgende Festsetzungen:

Eine Einzelwertermittlung im Verfahrensgebiet ist grundsätzlich nicht erforderlich, es erfolgt eine Umwandlung der Ergebnisse der Bodenschätzung der Finanzverwaltung in die Wertzahlen der Flurbereinigung. Es werden unter Beachtung der Nutzung des Bodens Flurstücksgruppen gebildet.

Die Bodenzahlen der Bodenschätzung werden zu Wertklassen der Flurbereinigung zusammengefasst, um zu garantieren, dass bei Flächentäuschen mit geringfügig unterschiedlichen Bodengütern, die Flächengrößendifferenz minimiert wird.

Flächen, die gemäß der Bodenschätzung der Finanzverwaltung als landwirtschaftlich genutzte Flächen geschätzt worden sind, die aber landwirtschaftlich nicht genutzt werden (z.B. Aufforstungen), werden diesem Wertermittlungsrahmen entsprechend eingegliedert.

Flächen, welche in der Bodenschätzung nicht bewertet wurden, aber zum jetzigen Zeitpunkt einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, werden nachgeschätzt. Kleinstflächen von bis zu 1000 m<sup>2</sup> werden mit den Wertzahlen der angrenzenden Flächen eingewertet.



### 3.1.1.1 Ackerland

Die Bodenzahl des Ackerschätzungsrahmens wird unmittelbar zur Bewertung der ackerbaulich genutzten Flächen herangezogen. Die Bodenzahl wird dabei unter Beachtung von Punkt 3.1.1 in die Bruttowertzahl der Flurbereinigung umgewandelt.

Die Bodenzahlen der Bodenschätzung werden zu folgenden Wertklassen der Flurbereinigung zusammengefasst:

Bodenzahl der Bodenschätzung nach dem BodSchätzG	Wertzahl der Flurbereinigung
15 – 21	16
22 – 28	17
29 – 35	18
36 – 42	19
43 – 49	20
50 – 56	21
57 – 63	22
64 – 70	23

### 3.1.1.2 Grünland

Die Grünlandgrundzahl des Grünlandschätzungsrahmens der Finanzverwaltung wird zur Bewertung der Grünlandflächen herangezogen. Die Grünlandgrundzahl wird dabei unter Beachtung von Punkt 3.1.1 in die Bruttowertzahl der Flurbereinigung umgewandelt.

Die Grünlandgrundzahlen der Bodenschätzung werden zu folgenden Wertklassen der Flurbereinigung zusammengefasst:

Grünlandgrundzahl der Bodenschätzung nach dem BodSchätzG	Wertzahl der Flurbereinigung
7 – 14	15
15 – 21	16
22 – 28	17
29 – 35	18
36 – 42	19
43 – 49	20
50 – 56	21

### 3.1.1.3 Abweichende Nutzung und Restwertzahl

Flächen, die zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Wertermittlung abweichend von den Bewertungen der Finanzverwaltung (Reichsbodenschätzung) genutzt werden, sind wie folgt umzuwerten:

- Ist in der Bodenschätzungskarte für eine Fläche Grünland ausgewiesen, die Fläche aber als Acker bewirtschaftet, wird ein Zuschlag von 20 % auf die Grünlandgrundzahl vorgenommen und eine eigene Flurstücksgruppe „Ackerland mit Grünlandbewertung“ gebildet. Es erfolgt nur innerhalb der Gruppe ein Flächentausch.



- Ist in der Schätzungskarte für eine Fläche Acker ausgewiesen, die Fläche vorübergehend als Grünland (z.B. Stilllegungsflächen, Ackergras, Weideflächen für Pferde und Rinder) genutzt, erfolgt die Bewertung als Ackerland.
- Ist in der Schätzungskarte für eine Fläche Acker ausgewiesen, die Fläche nachhaltig als Grünland genutzt, wird ein Abschlag von 20 % auf die Bodenzahl vorgenommen und eine eigene Flurstücksgruppe „Dauergrünland mit Ackerbewertung“ gebildet. Es erfolgt nur innerhalb dieser Gruppe ein Flächentausch.

Verfahrenstechnisch darf es keine Flächen ohne Wertzahl im Verfahrensgebiet oder Flächen mit negativer Wertzahl geben, welche durch Abschläge entstehen könnten. Es wird daher eine **Restwertzahl von 1** festgelegt

#### 3.1.1.4 Sonstiges

Die Ergebnisse der Mustergrundaufstellung der Flächen, in denen die tatsächliche Nutzung von der Bodenschätzung der Finanzverwaltung abweicht sowie die Ergebnisse der Nachbewertung für Flächen, die in der Bodenschätzung der Finanzverwaltung nicht bewertet wurden, sind in der Nachschätzung dokumentiert.

### **3.2 Zu- und Abschläge**

Um den jeweiligen örtlichen Verhältnissen und Bedingungen innerhalb des Verfahrensgebietes gerecht zu werden, müssen ggf. lokale Vor- und Nachteile der landwirtschaftlichen Nutzflächen, soweit diese den Wert dauerhaft beeinflussen, durch separate Zu- und Abschläge bewertet und an die jeweilige Bruttowertzahl angebracht werden. Die Abschlagsflächen können pauschaliert oder durch konkrete Ermittlung der örtlichen Abgrenzung (durch Aufmessung in der Örtlichkeit oder auf andere geeignete Weise) festgelegt werden.

- Zu- bzw. Abschläge vom Bodenwert werden nur bei auf Basis der Reichsbodenschätzung bewerteten Flächen angebracht (landwirtschaftliche Nutzflächen).
- Eine Fläche kann von mehreren Abschlagsarten betroffen sein, die jeweils einzeln ausgewiesen und vom Bodenwert abgezogen werden. Bei gleichartigen Abschlägen wird nur der höchste Abschlagswert angebracht.
- Prozentuale Abschläge werden immer auf die unveränderte Bruttowertzahl bezogen.

Nach Abzug der Abschläge ergeben sich die Nettowertzahlen für ein Flurstück.

#### **3.2.1 Auswirkungen des Wasserhaushalts – Nassstellen und Melioration (M)**

Der Wasserhaushalt ist ein wesentlicher Faktor für die Bodenbeschaffenheit. Es wird daher in der Regel bereits unmittelbar im Bodenwert berücksichtigt. Auswirkungen des Wasserhaushaltes, die im Bodenwert nicht zum Ausdruck kommen, z. B. Vernässung, sind durch den folgenden Abschlag vom Bodenwert zu erfassen.

##### **Nass- und Feuchtstellen**

Sichtbare, nicht drainierte und damit für landwirtschaftliche Nutzung ausfallende Nassstellen werden generell mit der Restwertzahl 1 eingewertet. Für drainierte Flächen wird ein Abschlag (M) von 10 %



angebracht, weil durch die Unterhaltung der Dränagen ein zusätzlicher Bewirtschaftungsaufwand entstehen kann.

### 3.2.2 Geländeform, Hangneigung (H)

Aufgrund der Mittelgebirgslage von Dittersbach muss die Hangneigung und Geländeausformung beachtet werden-

Mit zunehmender Hangneigung und ungünstiger Ausformung des Geländes werden u.a. die Bewirtschaftung erschwert, der Arbeitsaufwand, die Ernteverluste und die Abschwemmung erhöht, und damit der Nutzen (Reinertrag) vermindert. Der Einfluss der Geländeform auf den Wert landwirtschaftlicher Grundstücke wird durch Abschläge vom Bodenwert berücksichtigt. Entsprechend des Grades der Hangneigung erfolgt ein Abschlag **Hängigkeit (H)** von der ermittelten Wertzahl.

Für die Ermittlung der Abschlagsflächen werden die Hangneigungskarten des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) genutzt.

<u>Hangneigung</u>	<u>Abschlag</u>
unter 9 %	0 Wertzahlen
9-18 %	1 Wertzahl
über 18 %	2 Wertzahlen

Bezüglich der Hanglage zur Himmelsrichtung wird kein Wertunterschied festgesetzt.

### 3.2.3 Wald- und Gehölzrandlagen (W) und (G)

Wald einschließlich Gehölzgruppen und Baumreihen beeinflussen die Verwertbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen

Bei Gehölzen und Heckenreihen wird wegen der Schattenwirkung und Durchwurzelung des Bodens auf landwirtschaftlichen Flächen ein **Abschlag Gehölz (G)** festgesetzt. Die angegebene Himmelsrichtung bezeichnet den Standort der Gehölze und Heckenreihen vom betroffenen Grundstück aus gesehen.

Gehölze/Hecken im ...	Einwirkungsbreite	Abschlag
Süden	10 m	30 %
Westen oder Osten	10 m	20 %
Norden	10 m	10 %

Im Verfahrensgebiet sind forstwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden. Wegen der auftretenden Schattenwirkung, Laubfall, Nährstoffentzug und Durchwurzelung des Bodens auf landwirtschaftlichen Flächen wird für Waldrandlagen folgender Abschlag **Waldrand (W)** vorgenommen. Die angegebene Himmelsrichtung bezeichnet den Standort des Waldes vom betroffenen Grundstück aus gesehen.



Wald befindet sich im ...	Einwirkungsbreite	Abschlag
Süden	20 m	60 %
Westen oder Osten	20 m	40 %
Norden	20 m	20 %

### 3.2.4 Beeinträchtigungen durch Leitungen

Unabhängig vom Bestehen oder Nichtbestehen beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten für Leitungsrechte in den Grundbüchern und auch unter Beachtung des § 9 GBBerG sowie § 116 SachenRBERG werden folgende Abschläge für Mastenstandorte/Schächte und Leitungen (Strom, Wasser, Gas) festgelegt:

Art	Behinderungsfläche (quadratisch)	Restwertzahl (WZ)
Schacht oder Brunnen, Stahlbeton- oder Holzmast (Mittelspannungsleitungen)	10 m <sup>2</sup>	1
Stahlgittermast (Überlandleitungen)	50 m <sup>2</sup>	1

Für überirdische und unterirdische Leitungen (aller Art) werden keine Abschläge angebracht.

### 3.2.5 Gewässerrandlage (Ws)

Unabhängig von einer eventuell vorhandenen Uferbepflanzung wird die eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung nach § 24 Abs. 2 SächsWG für Gewässerrandstreifen berücksichtigt. Auf einer Breite von 10 m ab der Böschungsoberkante wird ein Abschlag von 20 % festgesetzt.

Sollte ein Abschlag sowohl für Gewässerrandstreifen als auch für Wald- bzw. Gehölzrandlage gegeben sein, so findet nur der höherwertige Abschlag Anwendung.

### 3.2.6 Abschläge wegen hohem Steingehalt

Flächen mit überdurchschnittlichem Steingehalt gibt es im Verfahrensgebiet als wertbeeinflussenden Faktor nicht. Deshalb wird kein Abschlag wegen hohen Steingehalts festgesetzt.

### 3.2.7 Öffentliche Beitragslasten (ÖB)

Öffentliche Beitragslasten (z.B. Beitragsverpflichtungen in Wasser- und Bodenverbänden) bleiben unberücksichtigt.



### 3.3 Bestimmung der Netto-Wertzahl aus Bodenwert (Brutto-Wertzahl) und Ab- und Zuschlägen

Bei der Bestimmung von Ab- und Zuschlagsgrößen, die sich aus einer prozentualen Minderung oder Erhöhung des Bodenwertes ableiten, wird immer auf den unveränderten Bodenwert (Bruttowert) Bezug genommen. Die sich ergebenden auf ganze Wertzahlen gerundeten Werte, wie auch die anderen Ab- und Zuschläge werden dann vom Bodenwert abgezogen oder addiert (gegebenenfalls mehrfach) und ergeben somit die Netto-Wertzahl.

### 3.4 Umrechnungsfaktor (Kapitalisierungsfaktor)

Zur Berechnung der Kapitalbeträge für Geldabfindungen und Geldausgleiche muss ein Umrechnungsfaktor, der so genannte Kapitalisierungsfaktor, festgelegt werden. Die Multiplikation dieses Faktors mit den Werteinheiten einer Minder- oder Mehrausweisung ergibt den ausgleichenden Geldbetrag.

Ausgehend von der Bodenschätzung in Dittersbach liegen die durchschnittlichen und häufigsten Bodenzahlen für Ackerland zwischen 43 und 49. Für diese Bodenzahlen wird die durchschnittliche Wertzahl 20 für die Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren angesetzt (siehe auch unter Punkt 3.1.1.1).

Nach dem Grundstücksmarktbericht (Stand 31.12.2018) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Mittelsachsen beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für Ackerland 0,43 €/m<sup>2</sup> im Gebiet der Stadt Frauenstein.

Als Tauschwert wird im Verfahren der Ländlichen Neuordnung die Wertverhältniszahl (WVZ) verwendet.

Die WVZ errechnet sich nach der Formel:

$$\frac{\text{Fläche (m}^2\text{)} * \text{Wertzahl (WZ)}}{10}$$

$$1 \text{ m}^2 \text{ mal WZ } 20 \text{ durch } 10 = 2 \text{ WVZ}$$

$$0,43 \text{ €/m}^2 \text{ durch } 2 \text{ WVZ} = 0,215 \text{ € pro WVZ}$$

**Daraus ergibt sich, dass 1 Wertverhältniszahl (WVZ) der Flurbereinigung dem Wert von 0,215 € entspricht.**

Ebenso können Flächen mit Verkehrswerten in WZ überführt werden. Die Wertzahlen der Flurbereinigung ergeben sich dann wie folgt:

$$\frac{\text{Verkehrswert Ortslage [€/m}^2\text{]} \times \text{Durchschnittliche WZ Acker}}{\text{Bodenpreis Acker [€/m}^2\text{]}}$$

Bsp.:

Bei einem Verkehrswert von 7 €/m<sup>2</sup> ergebe sich eine Wertzahl von 326 (7 €/m<sup>2</sup> x 20 / 0,43 €/m<sup>2</sup>)

Der Umrechnungsfaktor ist bei der Aufstellung des Neuordnungsplans zu überprüfen und ggf. durch Beschluss des erweiterten Vorstandes der Bodenpreisentwicklung anzupassen. Wirksame



Landverzichtserklärungen nach § 52 (1) FlurbG sind entsprechend § 53 (1) Satz 2 FlurbG davon ausgenommen.

### **3.5 Festsetzungen für Flächen mit Verkehrswert, landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen und forstwirtschaftliche Flächen**

#### **3.5.1 Ortslage sowie Wohn- und Gewerbeflächen sowie Freiflächen im privilegierten Außenbereich, Gartenland**

Für die Ermittlung des Wertes von Bauflächen, Bauland und baulichen Anlagen wird nach § 29 FlurbG der Verkehrswert herangezogen. Zur Ermittlung der Verkehrswerte kann sich der Vorstand besonderer Sachverständiger bedienen (§ 31 (2) FlurbG). Die Ermittlung erfolgt nur im Einzelfall, wenn in der Ortslage Landtäusche vereinbart werden. Ansonsten wird die Ortslage pauschal mit dem Bodenrichtwert bewertet.

Für die Abgrenzung der bebauten und gewerblich genutzten Flächen wird sich an der Bauleitplanung der Gemeinde und an der Grenzfestlegung der Ortslagenverhandlung orientiert. Nach dem Grundstücksmarktbericht (Stand 31.12.2018) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Mittelsachsen beträgt der Bodenrichtwert für baureifes, erschließungsbeitragsfreies (ebf) Wohnbauland/Mischgebiet 7 €/m<sup>2</sup> in dem Ortsteil Dittersbach der Stadt Frauenstein. Das entspricht einer Wertzahl von 326.

Da nur Splitterflächen und keine selbstständig bebaubaren Grundstücksteile im Rahmen der Grenzregulierung getauscht werden, hat der Vorstand der Teilnehmergeinschaft Dittersbach in der Vorstandssitzung am 02.11.2020 festgelegt, dass diese Flächen pauschal mit der Wertzahl 64 bewertet werden. Dies entspricht rund 1/5-tel des Bodenrichtwertes.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen, für die eine bauliche Entwicklung aufgrund eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes bzw. einer Planungsabsicht durch die Gemeinde geplant ist, werden wie landwirtschaftliche Flächen eingewertet. Diese Flächen erhalten eine eigene Flurstücksgruppe „Begünstigtes Agrarland“.

Gartenland wird mit der Wertzahl 20 bewertet. Dies entspricht der durchschnittlichen Grünlandbewertung, da der Übergang zwischen Garten- und Grünland im ländlichen Bereich fließend ist.

#### **3.5.2 Wald**

Da eine Waldflurbereinigung nicht durchgeführt wird und deshalb keine wesentlichen Änderungen an Waldgrundstücken zu erwarten sind, werden Waldflächen einheitlich bewertet. Der Holzbestand wird außer Acht gelassen und nur der Boden wird bewertet.

Im Neuordnungsgebiet liegende Waldflächen erhalten die Wertzahl 9 (das entspricht dem Wert entsprechend dem Grundstücksmarktbericht von 0,18 €/m<sup>2</sup>).

Als forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden die mit Forstpflanzen bestockten Flächen, einschließlich Kahlfelder, Waldwege, Waldschneisen, mit dem Wald verbundene und seinem Zweck untergeordnete Flächen bewertet.



Bei Eintritt von Eigentumsänderungen infolge der Ländlichen Neuordnung wird der Holzbestand von einem anerkannten Sachverständigen bewertet und über einen Geldausgleich entschädigt, es sei denn, es wird Einigung zwischen dem Abgeber und dem Übernehmer über Vereinbarung herbeigeführt.

### **3.5.3 Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze)**

Die vorhandenen Wege und Straßen, dazu gehören auch Gräben und Wegseitenbepflanzungen, erhalten die Wertzahl 20.

Öffentlich gewidmete Straßen und Wege kommen in das Eigentum der Stadt Frauenstein. Führen diese Wege vollständig oder teilweise über Land von Privateigentümern, so wird die Stadt Frauenstein landwirtschaftliche Fläche zur Verfügung stellen, die in die Straßenfläche gelegt wird. Damit es zu keinen Flächendifferenzen bei Privateigentümer zwischen überbauter Einlagefläche und landwirtschaftlicher Abfindungsfläche kommt, erhalten öffentliche Verkehrsflächen die Wertzahl 20.

Ehemalige Katasterwege, welche heute als Ackerland bzw. Grünland genutzt werden, erhalten die Wertzahl der angrenzenden, in der Bodenschätzung der Finanzverwaltung ermittelten Werte für landwirtschaftliche Flächen. Sollten diese an den Seiten des Weges unterschiedlich hoch sein, wird die niedrigere Wertzahl zur Bewertung herangezogen. Auf diese Wertzahlen wird ein Abschlag (Lg) von 10 % angebracht um der schlechteren Ertragsfähigkeit, verursacht durch eventuelle Rückstände im Boden, Rechnung zu tragen.

### **3.5.4 Gewässer**

Sämtliche Gewässer (Teiche, Bäche) des Flurbereinungsverfahrens Dittersbach erhalten die Wertzahl 2.

### **3.5.5 Weitere Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag (Unland)**

Nicht landwirtschaftlich nutzbare Flächen, wie z.B. Steinriegel, Böschungen, Hecken sowie sonstige Feldgehölze, Abbauland, Felsköpfe, Unland, u. ä. werden mit der Wertzahl 1 bewertet.

Sonderflächen wie z.B. Friedhöfe und Sportplätze werden mit der Wertzahl 20 bewertet.

### **3.5.6 Deponien und Halden**

Deponieflächen werden als so genannte „Schadensfläche“ mit der Restwertzahl 1 bewertet.

### **3.5.7 Geringstland**

Geringstland sind landwirtschaftliche Nutzflächen die aufgrund schlechter Bewirtschaftung ihren Kulturzustand verloren haben und der Aufwand der notwendig wäre diesen wieder zu erreichen höher wäre als der Nutzen.



## 4. Sonstiges

### 4.1 Wesentliche Bestandteile

Wesentlich Bestandteile von Grundstücken (Obstbäume, Holzbestände, Einzelbäume, bauliche Anlagen usw.), die infolge der Ländlichen Neuordnung den Eigentümer wechseln oder entfernt werden müssen, werden gegebenenfalls von anerkannten Sachverständigen gesondert bewertet oder über eine gesonderte einvernehmliche Vereinbarung zwischen den Beteiligten geregelt.

### 4.2 Wertermittlung von Rechten

Dies ist abhängig von der Art des Rechtes und von dessen Entbehrlichkeit nach der Flurbereinigung. Die Wertermittlung von Rechten erfolgt bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt.

## 5. Flurstücksgruppen

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

Die Bildung von Flurstücksgruppen dient dem Ziel, eine wertgleiche Abfindung gemäß § 44 Abs. 4 FlurbG nachweisen zu können und soll zur besseren Darstellung einer wertgleichen Abfindung in den Verhandlungen mit den Beteiligten im Wunschtermin beitragen.

Folgende Flurstücksgruppen werden festgelegt:

<u>Merkmale</u>	<u>Kennzahl</u>	<u>farbige Darstellung</u>
Bebaute Flächen und Gartenland	01	rot
Begünstigtes Agrarland	21	hellocker
Geringstland	02	blaugrün
Straßen, Wege	05	hellgrau
Gewässer	06	hellblau
Unland und Sonderflächen	07	flieder
Deponien und Halden	08	magenta
Wald	10	neongrün
Ackerland	20	ocker
Ackerland/Grünland drainiert	30	gelb
Ackerland mit Grünlandbewertung	80	gelbgrün
Grünland	40	grün
Dauergrünland mit Ackerbewertung	60	olive







**Zusammenstellung der Mustergründe zur Überprüfung der Anwendbarkeit der Bodenschätzung der  
Finanzverwaltung im Flurbereinigungsverfahren Dittersbach  
Ackerland**

Lfd. Nr.	Tagesabschnitt Grablochnr.	Flst. Nr.	Beschrieb der Bodenschätzung der Finanzverwaltung						Beschrieb der Wertermittlung nach § 28 FlurbG						Bemerkungen				
			Bodengefüge	Dicke	Bodenart	Zustandsstufe	Entstehung	Bodenzahl	Ackerzahl	Bodengefüge	Dicke	Bodenart	Zustandsstufe	Entstehung		Bodenzahl	Ackerzahl		
23	IX 14	332	st'' gru' h' sL st'-st gru sL st gru r'IVw	-2 3	SL	4	Vg	43	27										
24	X 16	305	st'' gru' h' s-SL st''-st' gru' sL-IS st gru v' l-' Vw	2 4-5	SL	4	V	47	31										
25	XI 33	271	st'' gru' h' s-SL r' gb' ? sL-IS r' st' gru gb l' Vw	-2 2	SL	5	V	39	24										
28	XII 16	256	st' gru' h' sL st gru' sL-IS st gru v' L'Vw	1,5 2	SL	5	Vg	37	24										
29	XIII 7	226	st'' gru' h' sL gru' st'' sL st' gru v' IVw	-2,5 3-	SL	4	V	48	32										



**Zusammenstellung der Mustergründe zur Überprüfung der Anwendbarkeit der Bodenschätzung der  
Finanzverwaltung im Flurbereinigungsverfahren Dittersbach  
Grünland**

Lfd. Nr.	Tages- abschnitt Grabloch- Nr.	Flst. Nr.	Beschrieb der Bodenschätzung der Finanzverwaltung						Beschrieb der Wertermittlung nach § 28 FlurbG						Bemerkungen			
			Bodengefüge	Dicke	Boden	Klima	Wasser	Grünland- grundzahl	Grünland- zahl	Bodengefüge	Dicke	Boden	Klima	Wasser		Grünland- grundzahl	Grünland- zahl	
2	IX VST 2	60	h-h' gru" fsL r' gb' gru' ?-sL r st' gru I-IVu	4-5 2-	L I	d	2	50										
11	IV 47	373 4	h' fsL st' gru' gb' r' sL r gb IS	1 4	L III	d	3	29										Aufschüttung; gesamte Klassenfläche neu eingewertet
13	V 39	392 2	? st' r' gb' gru sL v gru st" IS	1,5 3	L III	c	3	30										
15	VI 19	388	st" gru' h' sL st' gru I-IS st' gru v' I Vw	1,5 2	IS II	c	3	30										
16	VI 24	388	st"gru' h' fsL gru' sL ??? r' gb" gru' t sL	2 2	L II	c	2	44										
19	VII 22	346	h' fsL v' gru' st" sL st' gru v gb IS	1,5 4	L II	d	3	33										



**Zusammenstellung der Mustergründe zur Überprüfung der Anwendbarkeit der Bodenschätzung der  
Finanzverwaltung im Flurbereinigungsverfahren Dittersbach  
Grünland**

Lfd. Nr.	Tages- abschnitt Grabloch- Nr.	Flst. Nr.	Beschrieb der Bodenschätzung der Finanzverwaltung						Beschrieb der Wertermittlung nach § 28 FlurbG						Bemerkungen				
			Bodengefüge	Dicke	Boden	Klima	Wasser	Grünland- grundzahl	Grünland- zahl	Bodengefüge	Dicke	Boden	Klima	Wasser		Grünland- grundzahl	Grünland- zahl		
18	VII 10	357	gru' st'' h' sL	2	L III	d	2	35											
			v gb gru st'' sL v gb gru l-IS	2															
26	XI 19	287	h' fsL	2,5	L II	d	2	43											
			gru' st'' sL st' gru sL	3															
27	XI 32	271	h' fsL	3	L II	c	3	40											
			r' gb'' sL ?																
30	XIII 10	226	gru' h' sL	-2	L III	c	2	40											
			v' ei'' gru' sL	1															
			v gb'-gb ei'' s-SL	3															
31	XIII 20	212	st'' gru' h' sL	1-	IS II	c	2	38											
			st gru sL	3															
			st gru v' l-V																
32	XIV 17	106 1	st'' gru'' h' sL	2	L II	c	2	44											
			st' gru'' s-sL	2															
			v' gb' ei' gru sL	3															



**Zusammenstellung der Mustergründe zur Überprüfung der Anwendbarkeit der Bodenschätzung der  
Finanzverwaltung im Flurbereinigungsverfahren Dittersbach  
Ackerland zur Zeit Grünland**

Lfd. Nr.	Tagesabschnitt Grabloch-Nr.	Fist. Nr.	Beschrieb der Bodenschätzung der Finanzverwaltung						Beschrieb der Wertermittlung nach § 28 FlurbG						Bemerkungen		
			Bodengefüge	Dicke	Bodenart	Zustandsstufe	Entstehung	Bodenzahl	Ackerzahl	Bodengefüge	Dicke	Bodenart	Klima/ Zustandsstufe	Wasser/ Entstehung		Grünlandgrz/ Bodenanzahl	Grünlandzahl/ Ackerzahl
3	VII VSt 3	346	st" gru' h' sL st"- (st') gru s-sL r st l Gru mit ? L' l Gru Ne auf Fe	1,5-2 2-4	SL	4	V	47	31			SL	5	V	43		
4	IV VSt 4	373/6	gru' h' sL gru'st"mit gb'gru'sL Ne w l-IS Glimmergneis Vw	2 5	sL	4	V	56	38								entfällt; Kuhstall
9	III 1	491 3	st" gru' h' sL st"-st' gru' s-sL st' gru' sL st gru r' lVr	2 2 1	sL	4	V	52	31			sL	4	V	52		
10	III 29	457	st' gru' h' sL-İS st gru sL-İS st' gru r' lVv	1,5 3	SL	5	Vg	37	24			SL	5	Vg	32		
12	IV 21	408 1	st'-st' gru' h' sL l Gru u Stein	1	IS	6	Vg	25	17			IS	6	Vg	25		
14	VI 15	388	st' gru' h' sL st'-st' gru l-IS st - st' gru r' l-' Vw	1,5- 2-3	IS	4	Vg	38	28			IS	4	Vg	38		



**Zusammenstellung der Mustergründe zur Überprüfung der Anwendbarkeit der Bodenschätzung der  
Finanzverwaltung im Flurbereinigungsverfahren Dittersbach  
Ackerland zur Zeit Grünland**

Lfd. Nr.	Tagesabschnitt Grabloch-Nr.	Flst. Nr.	Beschrieb der Bodenschätzung der Finanzverwaltung					Beschrieb der Wertermittlung nach § 28 FlurbG						Bemerkungen		
			Bodengefüge	Dicke	Bodenart	Zustandsstufe	Entstehung	Boden-zahl	Acker-zahl	Bodengefüge	Dicke	Bodenart	Klima/Zustandsstufe		Wasser/Entstehung	Grünlandgrz/Bodenzahl
17	XV 26	175 1	st" gru" h' sL st' gru' sL st' gru' lS	2- 4	sL	4	V	53	33							
33	XV 21	172b	st" gru' h' sL st' gru' sL-IS r' st' gru' l-' Vw	-2 -3	SL	4	Vg	43	30							
34	XV 26	175 1	st" gru" h' sL st' gru' sL st' gru' lS	2- 4	sL	4	V	53	33							
35	XV 5	194	st" gru' h' s-sL st' gru' SL st' gru' lVw	1,5-2 -4	SL	4	V	47	27							
36	XVI 20	155c	st' gru' h' sL st' gru' sL st-st' gru' l' Vw	1,5 3-4	SL	4	V	46	30							







## Protokoll

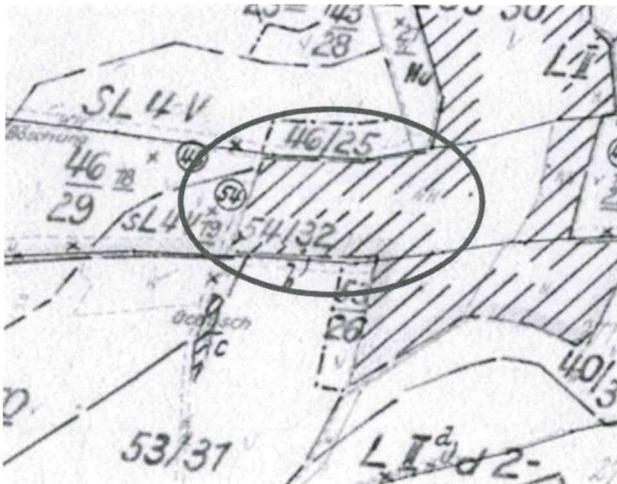
Nachschätzung vom 22.03.2021 im Verfahren der Ländlichen Neuordnung Dittersbach

### Teilnehmer:

Ivonne Karbe (Vorsitzende der TG Dittersbach)  
 Danilo Richter (stellvertr. Vorsitzender der TG Dittersbach)  
 Uwe Eppendorfer (LRA Mittelsachsen)  
 Bernd Scharfe (ehrenamtl. Bodenschätzer und erweitertes Vorstandsmitglied)  
 Siegfried Müller (ehrenamtl. Bodenschätzer und erweitertes Vorstandsmitglied)  
 Volker Niese (Vorstandsmitglied)  
 Eckard Liebscher (Vorstandsmitglied)  
 Werner Zänker (Vorstandsmitglied)  
 Falk Morgenstern (Eigentümer der zu schätzenden Fläche)

**Datum /Ort:** 22.03.2021 (09:30 Uhr) Gemarkung Dittersbach Flst. Nr. 256

### Sachverhalt:



Bei der Erstellung der Wertermittlungskarte wurde festgestellt, dass eine Fläche von ca. 2000 m<sup>2</sup> des Flurstücks (2009) 256 heute als Grünland genutzt wird, jedoch in der Reichsbodenschätzung noch die Nutzung Nadelholz dargestellt ist. Da es sich um keine Kleinstfläche im Sinne des Wertermittlungsrahmens handelt, musste diese Fläche geschätzt werden.

Die Schätzung der Fläche fand am 22.03.2021 im Beisein der oben genannten Personen statt und hatte folgendes Ergebnis:

Lfd. Nr.	Tagesabschnitt Grabloch-Nr.	Flst. Nr.	Eigentümer	nach § 28 FlurbG							Wertzahl (Bodenwert)	Ab-/Zuschlag	Wertzahl (Tauschwert)	Flurstücksgruppe	Bemerkungen
				Bodengefüge	Dicke	Boden/Bodenart	Klima/Zustandsstufe	Wasser/Entstehung	Grünlandgrz/Bodenzahl	Wertzahl (Bodenwert)					
37	XII 39	256	Morgenstern, Falk Dittersbach Bergstraße 19 A	h', L, s', st'	2,0	L II	d	2	43	19	(W) und (H)	entspr. WR	40	z.T. Boden aus Stock gerutscht Probe schlechter zu verwerten	
	L, s'', st''			3,5											
38	XII 40	256	Morgenstern, Falk Dittersbach Bergstraße 19 A	h', L, s'	2,0	L II	d	2	40	19	(W) und (H)	entspr. WR	40		
	h'', L, t', s', st'			2,0											
	gb', L, t'-t, s'', st'														

Daraus ergibt sich nun folgendes Ergebnis:

Die Klassenfläche wird gebildet indem die GrGz der Grablöcher  $40 + 39$  addiert und durch 2 geteilt werden. Die Grünlandgrundzahl der Klassenfläche beträgt 42. Diese GrGz der Bodenschätzung entspricht der Wertzahl 19 in der Flurbereinigung. Die geschätzte Fläche erhält in der Wertermittlung die Wertzahl 19.

Dittersbach, 22.03.2021



Unterschrift

TG Vorsitzende



Unterschrift

Hr. Scharfe



Unterschrift

Herr Müller