



Teilnehmergemeinschaft Bockwitz

Wertermittlungsrahmen

- Grundsätze der Wertermittlung -

Anlage:

- Wertermittlungskarte

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

| | | |
|-----------------|--|------------------|
| <u>1</u> | <u>RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....</u> | <u>3</u> |
| <u>2</u> | <u>BEWERTUNGSVERFAHREN.....</u> | <u>3</u> |
| 2.1 | ALLGEMEINES | 3 |
| 2.2 | VERWENDUNG DER BODENSCHÄTZUNG ALS GRUNDLAGE..... | 5 |
| 2.3 | VERWENDUNG VORHANDENER DATEN | 6 |
| 2.3.1 | MITTLERE ACKER- UND GRÜNLANDZAHL:..... | 6 |
| 2.3.2 | BODENRICHTWERTE..... | 6 |
| 2.4 | KAPITALISIERUNGSFAKTOR..... | 7 |
| 2.5 | BEWERTUNG DES ACKERS..... | 8 |
| 2.6 | BEWERTUNG DES GRÜNLANDES..... | 8 |
| 2.7 | VERFAHRENSWEISE FÜR FLÄCHEN MIT VERKEHRSWERT, FORSTWIRTSCHAFTLICHE UND LANDWIRTSCHAFTLICH NICHT NUTZBARE FLÄCHEN..... | 8 |
| 2.7.1 | BEBAUTE GRUNDSTÜCKE | 9 |
| 2.7.2 | VERKEHRSFLÄCHEN | 10 |
| 2.7.3 | SONSTIGE FLÄCHEN..... | 10 |
| <u>3</u> | <u>FESTSETZUNGEN.....</u> | <u>11</u> |
| 3.1 | RESTWERTZAHL..... | 11 |
| 3.2 | ZU- UND ABSCHLÄGE..... | 12 |
| 3.2.1 | ALLGEMEINES..... | 12 |
| 3.2.2 | AUS DER BODENSCHÄTZUNG ÜBERNOMMENE ZU- UND ABSCHLÄGE..... | 12 |
| 3.2.3 | NICHT ZU BERÜCKSICHTIGENDE ZU- UND ABSCHLÄGE | 13 |
| 3.2.4 | ZU BERÜCKSICHTIGENDE ZU- UND ABSCHLÄGE | 13 |
| 3.3 | WERTÄNDERUNGEN (AUF-, ABBONITIERUNG, WERTÄNDERUNGEN DURCH DRITTE) | 14 |
| <u>4</u> | <u>FLURSTÜCKGRUPPEN.....</u> | <u>14</u> |
| <u>5</u> | <u>ERLÄUTERUNGEN:.....</u> | <u>15</u> |

1 Rechtliche Grundlagen

Zuständigkeiten

Die Durchführung der Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der §§ 27 bis 33 des *Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)*. Sie obliegt gemäß § 5 Abs. 1 dem *Gesetz zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes und zur Bestimmung von Zuständigkeiten nach dem Landschaftsanpassungsgesetz (AGFlurbG)* dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft.

Sachverständige

Für die Bearbeitung der Wertermittlung hat der Vorstand hat mindestens zwei Sachverständige beizuziehen. Die Sachverständigen haben in Angelegenheiten der Wertermittlung die Rechtsstellung eines Vorstandsmitgliedes (§ 5 Abs. 2 AGFlurbG).

Als Sachverständige für die Wertermittlung wurden vom damaligen Staatlichen Amt für Ländliche Entwicklung Wurzen am 19.12.2005 die Herren

Klaus Winkler, Delitzsch
Erwin Linke, Trossin

bestellt. Beide gehören nicht zu den Beteiligten nach § 10 FlurbG.

Methodik

Für das eigentliche (technische) Verfahren der Wertermittlung gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Durch das Verfahren muss jedoch sichergestellt werden, dass der durch die Eigentumsgarantie des Artikels 14 des Grundgesetzes geschützte Anspruch auf wertgleiche Abfindung verwirklicht wird.

2 Bewertungsverfahren

2.1 Allgemeines

Zweck

Im Flurbereinigungsverfahren ist der Flächentausch nicht nach Flächeninhalt, sondern nach Wertgesichtspunkten vorzunehmen. Der Grundsatz der wertgleichen Abfindung (s. § 44 Abs. 1 FlurbG) setzt voraus, dass der Wert der von den Teilnehmern in das Verfahren eingebrachten Fläche ermittelt wird. Der Wert (Tauschwert) eines Grundstücks wird also durch seine Größe sowie seine natürliche Beschaffenheit und seine tatsächliche und rechtlichen Verhältnisse bestimmt, die für den Ertrag, die Benutzung und Verwertung wesentlich sind

Grundbegriffe

Tauschwert ist der Wert des Flurstücks eines Teilnehmers im Verhältnis zu dem Wert aller Flurstücke des Flurbereinigungsgebietes. Die Tauschwerte werden zunächst in *Wertzahlen* ausgedrückt, die das Wertverhältnis angeben, in dem gleichgroße Flächen zueinander stehen. Der Tauschwert eines einzelnen Flurstücks wird dann dadurch gewonnen, dass man seine verschiedenen bewerteten Teilflächen in qm mit den jeweiligen Wertzahlen multipliziert, die Produkte addiert, das Ergebnis durch 10 dividiert und auf eine ganze Zahl (*Wertverhältniszahl*) rundet.

Wichtige Abkürzungen und Formeln für die Wertberechnung

Abkürzungen:

| | | |
|------|---|--------------------------------------|
| AB | : | Abschläge (auch Zuschläge) |
| BP | : | Bodenpreis |
| BW | : | Bodenwertzahl |
| DWZ | : | Durchschnittswertzahl |
| FSFl | : | Flurstückfläche (Sollfläche aus ALB) |
| KF | : | Kapitalisierungsfaktor |
| WVZ | : | Wertverhältniszahl |
| WZ | : | Wertzahl |

Formeln:

Wertzahl:
$$WZ = BW + / - AB$$

Wertverhältniszahl:
$$WVZ = \frac{WZ * FSFl}{10}$$

Die Wertverhältniszahl ist die Größe mit der in der Ländlichen Neuordnung gearbeitet wird. Als Bezugsfläche der Flurstückgröße findet die Fläche des Automatisierten Liegenschaftsbuches (ALB) Verwendung. Die Wertzahlen der Teilflächen werden entsprechend den Festlegungen dieses Wertermittlungsrahmens bestimmt.

Anwendungsgebiete

Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke bemisst sich der Tauschwert nach dem Nutzen, den sie bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer nachhaltig gewähren können (§ 28 FlurbG). Der Tauschwert wird von den natürlichen Ertragsbedingungen des Kulturbodens bestimmt. Entscheidend hierbei sind Aufbau und Ausbau des Bodenprofils. Darüber hinaus sind besondere Einflüsse, die direkte Auswirkungen auf den erzielbaren Ertrag haben – wie Geländeform, Waldrandlage, Wasserhaushalt usw. – zu berücksichtigen. Ohne Berücksichtigung bleiben die Entfernung von der Ortslage bzw. vom Wirtschaftshof, Größen der Bewirtschaftungseinheiten usw. Diese Faktoren haben keinen Einfluss auf die eigentliche Ertragsfähigkeit des Bodens und werden erst bei der Erarbeitung des Neuordnungsplanes im Rahmen der Abfindung berücksichtigt.

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen werden auch die anderen im Verfahrensgebiet vorhandenen Flächen (z.B. Bauland, Wasserflächen usw.) über das Verhältnis zu Ackerland mit einem Tauschwert versehen.

Zeitpunkt

Die Gleichwertigkeit von Einlage und Abfindung ist an dem Stichtag der Besitzeinweisung oder (soweit keine vorläufige Besitzeinweisung vorgenommen wird) an dem der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt (Ausführungsanordnung) nachzuweisen.

2.2 Verwendung der Bodenschätzung als Grundlage

Nach § 28 Abs. 1 FlurbG sind der Wertermittlung im Flurneuordnungsverfahren die Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz, BodSchätzG) zugrunde zu legen.

Für das Verfahrensgebiet lagen bei Beginn dieser Wertermittlung die Karten der Bodenschätzung (1936 - 1956) komplett und für die Gemarkungen von Lausa die Nachschätzungskarten (1997) vor. Im Frühjahr 2006 hatte das Finanzamt Eilenburg ebenfalls mit den beiden vorgenannten Sachverständigen die Nachschätzung für alle Gemarkungen von Bockwitz durchgeführt. Der Vorstand der TG hat daraufhin beschlossen, die Ergebnisse der Nachschätzung des Finanzamtes bei der LNO-Wertermittlung anzuhalten.

Am 26./27.04.2006 fand die Örtliche Überprüfung der Bodenschätzung mit dem durch die beiden landwirtschaftlichen Sachverständigen erweiterten Vorstand statt. Es wurde entsprechend einer Auswahl 46 Grablöcher der Bodenschätzung im Verfahrensgebiet beprobt. 10 weitere ausgewählte Grablöcher wurden auf Grund der bereits stattgefundenen Überprüfung durch das Finanzamt mit den beiden Sachverständigen nicht beprobt, da entweder bei Nichtübereinstimmung eine Neuschätzung durchgeführt wird oder bei Übereinstimmung die Karte der Bodenschätzung weiter bestandskräftig bleibt.

Die Auswahl der Grablöcher erfolgte nach den Kriterien, dass jede Bodenart im Verfahren überprüft wird und dass die flächenmäßige Verteilung über das Verfahrensgebiet gewährleistet ist.

Wie auf den Karten der Bodenschätzung dargestellt, herrscht in dem Verfahrensgebiet eine relativ kleinstrukturierte Bodenartenverteilung. Bei der Überprüfung der Grablöcher wurden 14 Löcher unverändert bewertet.

- 8 Proben hatten eine geringe Abweichung im Lehm- oder Sandanteil und lagen im Acker-schätzungsrahmen neben der bestimmenden Bodenart. Dies kann an der menschlich bedingten, unterschiedlichen Abschätzung des Lehmanteiles somit der Festlegung der Bodenart liegen.
- Bei 14 Grablöchern wurde die angrenzende Bodenart gefunden, was zum einen an der ungenauen Bestimmung der Grablochkoordinate, dem ungenauen Zusammenfassen der untersuchten Klassenfläche oder einem nicht festgestellten, fließenden Übergang zweier Bodenarten liegen kann.
- In 2 Fällen wurde von den Sachverständigen Ton als überprüfter Beschrieb mit angegeben, dabei stimmte die restliche Beschreibung des Grabloches mit der von der Bodenschätzung überein.
- Bei 2 Bohrlöchern war ursprünglich Ton mit beschrieben, diese Bodenart wurde von den Sachverständigen jedoch nicht gefunden. Die Acker- und Bodenzahl blieben jedoch annähernd gleich.
- Bei 2 Standorten konnte kein angegebenes Moor bestimmt werden, da wahrscheinlich aus dem Moor über die Humusbildung und Mineralisierung Lehmanteile entstanden waren. Auch in diesen beiden Fällen stimmte die restliche Beschreibung der Überprüfung mit der von der Bodenschätzung überein.
- In einem Fall entstand sehr wahrscheinlich durch die sich verschlechternden Wasserverhältnisse die Bodenart Moor.
- Bei 3 Probelöchern ist die Abweichung im Lehm- oder Sandanteil größer als eine Bodenart. Für diese Abweichung konnte keine Erklärung gefunden werden.

Der um die Sachverständigen erweiterte Vorstand geht im Ergebnis der örtlichen Überprüfung davon aus, dass die Bodenschätzung als Grundlage für die Wertermittlung der Flurbereinigung verwendet werden kann.

Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft Bockwitz beschloss in seiner 18. Sitzung am 15. Mai 2006, dass als Grundlage für die Wertermittlung im Neuordnungsverfahren Bockwitz die Boden- und Grünlandgrundzahlen der Bodenschätzung zu verwenden sind.

Abweichungen gegenüber der Bodenschätzung werden nur berücksichtigt, wenn sich auf einer Fläche die landwirtschaftliche Nutzung in eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung oder entgegengesetzt geändert hat.

Im Übrigen wird im LNO-Verfahren die derzeitige Nutzung berücksichtigt.

2.3 Verwendung vorhandener Daten

2.3.1 Mittlere Acker- und Grünlandzahl

Dazu wurden sämtliche landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Ihren Wertzahlen aus der Bodenschätzung rechnerisch erfasst. Die Bestimmung der beiden Zahlen erfolgte nach dem arithmetischen Mittel des Produktes aus Fläche und Wertzahl.

- mittlere Ackerzahl 44
- mittlere Grünlandzahl 45

2.3.2 Bodenrichtwerte

Im Folgenden werden die Wertzahlen für die Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren Bockwitz aus den Bodenrichtwerten des Grundstücksmarktberichtes 2009/2010 abgeleitet.

Mit der Fortschreibung der Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss über die Zeit würden sich Änderungen der Wertzahlen ergeben, wenn lediglich die Entwicklung der Bodenpreise zu Grunde gelegt würde. Der durch zwei Sachverständige verstärkte Vorstand hat über diesen Umstand beraten und festgelegt, dass die sich in den festgesetzten Wertzahlen darstellenden Tauschwerte auch dann angemessen sind, wenn sich die zu Grund liegenden Bodenrichtwerte ändern. Soweit im Einzelfall Änderungen für erforderlich gehalten werden, sind diese bei den einzelnen Punkten erläutert.

Bodenrichtwerte

In den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses werden folgende Werte genannt:

| Nutzungsart | Bodenrichtwert 2009/2010 in €/m ² | Bodenrichtwert 2011/2012 in €/m ² |
|-------------|---|---|
| Acker | 0,46 (0,23 - 0,71) | 0,60 (0,31 - 1,40) |
| Grünland | 0,47 (0,24 - 1,20) | 0,47 (0,24 - 1,20) |
| Wald | 0,28 (0,05 - 1,48) | 0,40 (0,05 - 0,94) |

| | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Gartenland | 1,80 (0,94 – 2,50) Ø 20 % Bauland | 2,30 (0,60 – 4,70) Ø 22 % Bauland |
| Gewässer | 0,63 (0,48 – 0,80) | 0,54 (0,33 – 0,70) |
| Unland | 0,14 (0,09 – 0,22) | 0,27 (0,09 – 0,22) |
| Mischgebiet Dorf, Gebäude- fläche | 9,00 | 9,00 |
| Erholungsgrundstücke | 10,00 (5,00 – 15,00) | 9,00 (4,50 – 25,00) |

Der Bodenrichtwert für Gewässer erscheint sehr hoch. Erholungsgrundstücke werden in Bockwitz durch die Stadt Belgern-Schildau zu 8 €/ m² gehandelt. Hier erfolgt eine Anpassung an die örtlichen Verhältnisse.

2.4 Kapitalisierungsfaktor

In der Ländlichen Neuordnung ist es notwendig, eine Wertverhältniszahl (z.B. eines Flurstückes) in einen Geldwert umzurechnen. Hierzu wird ein Kapitalisierungsfaktor eingeführt. Dieser ist beim Erwerb eines Flurstückes durch die Teilnehmergeinschaft nach § 52 FlurbG und beim geldwerten Ausgleich von Mehr- und Minderausweisungen der Landabfindungen anzuhalten.

Der Kapitalisierungsfaktor findet auch Verwendung bei der Umrechnung der Bodenpreise von Verkehrswertflächen in Wertzahlen des Neuordnungsverfahrens.

Der Vorstand legt fest, dass der Bodenrichtwert 2011/2012 für Ackerland 0,60 €/m² für das Gemeindegebiet Belgern auch für das Flurbereinigungsverfahren Bockwitz angehalten wird. Er dient als Grundlage für die Festsetzung des Kapitalisierungsfaktors.

Weiterhin wird für die Berechnung des Kapitalisierungsfaktors die durchschnittliche Bodenzahl für Ackerland von 44 Bodenpunkten (siehe 2.3) verwendet.

Der Kapitalisierungsfaktor berechnet sich dann wie folgt:

$$KF = \frac{BP * 10}{BW}$$

$$KF = \frac{0,60€ * 10}{44WVZ}$$

Als Kapitalisierungsfaktor für das Verfahren der Ländlichen Neuordnung Bockwitz wird festgelegt:

$$KF = 0,136 €/WVZ$$

1 WVZ der Ländlichen Neuordnung entspricht einem Wert von 0,136 €.

Beispiel: Ein Acker mit durchschnittlicher Wertzahl 30 kostet

$$30 * 0,136 \text{ €} = 4,08 \text{ € für } 10 \text{ m}^2 \text{ (entspricht } 0,41 \text{ €/m}^2\text{)}$$

Der Kapitalisierungsfaktor kann durch Beschluss des erweiterten Vorstandes der Bodenpreisentwicklung angepasst werden. Dies erfolgt spätestens bei der Aufstellung des Neuordnungsplanes zur geldwerten Berechnung von Mehr- und Minderausweisungen.

2.5 Bewertung des Ackers

Die Ackerflächen stellen den größten Flächenanteil im Flurneuordnungsverfahren Bockwitz. Der Ackerschätzungsrahmen der Bodenschätzung wird deshalb als Wertmaßstab im Neuordnungsverfahren festgelegt. Die Ackerzahlen (siehe Punkt 3.2.1) der Ackerflächen werden **Verhältnis 1:1** aus der Bodenschätzung des Finanzamtes übernommen.

Beispiel: Eine Ackerfläche mit einer Ackerzahl von 30 in der Bodenschätzung wird in der LNO-Wertermittlung mit 30 WZ eingewertet.

2.6 Bewertung des Grünlandes

Grundlage für die Bewertung des Grünlandes sind ebenfalls die Ergebnisse der Bodenschätzung, da diese den unterschiedlichen Wert des im Verfahren vorhandenen Grünlandes berücksichtigen.

Im Verhältnis zum Ackerland ist aus dem Grünland ein geringerer wirtschaftlicher Ertrag zu erzielen. Erfahrungswerte liegen zwischen 60% und 85%. Diese Größenordnung wurde durch die landwirtschaftlichen Sachverständigen und durch das Vorstandsmitglied Scherpe als Vorsitzenden der Kaisaer Agrargenossenschaft bestätigt.

Die geringere Ertragsfähigkeit spiegelte sich in den Bodenrichtwerten 2009/2010 nicht wieder, treten jedoch 2011/2012 wieder hervor. Das Preisverhältnis zwischen Acker und Grünland liegt etwa bei 4:3 (0,60 € / m² zu 0,47 € / m²). Dieses Verhältnis entspricht der in guter Annäherung der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit.

Der Vorstand setzte aus diesen Überlegungen den Wert von Grünland zu Acker auf 75 % fest.

Beispiel: Eine Grünlandzahl von 40 in der Bodenschätzung entspricht einer Wertzahl von 30 in der Ländlichen Neuordnung.

2.7 Verfahrensweise für Flächen mit Verkehrswert, forstwirtschaftliche und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen

Grundlage für die im Verfahrensgebiet festzustellenden Verkehrswerte sind die jeweiligen Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB). Diese werden vom Gutachterausschuss des Landkreises ermittelt. Unter Nutzung des Kapitalisierungsfaktors können diese Bodenrichtwerte in Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung umgerechnet werden:

Ausgehend von den vom Gutachterausschuss festgestellten Bodenrichtwerten 2009/2010 werden für die Belange der Ländlichen Neuordnung Wertzahlen für die einzelnen Nutzungen festgelegt:

| Verkehrswertgebiet | Bodenpreis in €/m ² | Wertzahl |
|-----------------------|--------------------------------|----------|
| Dorflage, Mischgebiet | 9,00 | 857 |
| Wald | 0,28 | 27 |
| Unland | 0,14 | 13 |

Für alle gewerblich genutzten Objekte in der Ortslage gilt die Bewertung entsprechend der Wohnbebauung.

In der Gesamtschau der Bodenrichtwerte erscheinen die Preise für Gewässer (0,64 €/m²) und für Erholungsflurstücke (10,00 €/m²) als deutlich zu hoch.

Im Verfahren Bockwitz ist der Angerteich als Gewässer einzuwerten. Es sind geringfügige Pachteinnahmen zu erzielen, ein Ertrag ist somit erzielbar. Es wird eine Wertzahl von 30 festgesetzt, dies entspricht einem Bodenpreis von 0,32 €/m².

Als Erholungsflurstücke werden die Flächen der Bungalowsiedlung am Friedhof eingewertet. Da es sich nicht um Baulandflächen handelt, wird ausgehend von einem Bodenwert von 8,00 € eine Wertzahl von 762 festgesetzt.

| Verkehrswertgebiet | Bodenpreis in €/m ² | Wertzahl |
|----------------------|--------------------------------|----------|
| Gewässer | 0,32 | 30 |
| Erholungsgrundstücke | 8,00 | 762 |

2.7.1 Bebaute Grundstücke

Die Abgrenzung der Ortslage ist auf Grund fehlender Flächennutzungsplanung nicht möglich.

Die Neuabmarkung und Aufmessung der einbezogenen Ortslagenflurstücke hat Änderungen der jeweiligen Flächen der Grundstücke zur Folge. Die aus der Neuvermessung gegenüber der Grundbuchfläche resultierenden Flächenänderungen werden von den Beteiligten in der Regel ohne einen Geldausgleich akzeptiert.

Bebaute Flächen erhalten die **WZ 857** (entsprechend Tabelle unter Punkt 2.7). Es bleibt unberücksichtigt, ob diese sich im Außenbereich befinden oder nicht. Gewerblich genutzte Flächen werden ebenso mit dieser Wertzahl eingewertet wie Wohngrundstücke.

Zum Wertausgleich für Flächenänderungen, die durch bewusste Änderungen im Grenzverlauf im gegenseitigen Einvernehmen mit allen Beteiligten erfolgen, können zwischen den beteiligten Eigentümern privatrechtliche Regelungen getroffen werden. Werden keine Regelungen getroffen, wird ein Preis von 2,00 €/m² herangezogen. Dieser Orientiert sich an den Preisen für Gartenland (1,80-2,30 €/m²).

Für größere Flächen, die z.B. durch Baumaßnahmen der TG in Anspruch genommen werden, werden bei Bedarf durch Sachverständige die entsprechenden Verkehrswerte ermittelt.

2.7.2 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen werden unterschieden in gemeinschaftliche Anlagen und öffentliche Anlagen. Gemeinschaftliche Anlagen sind nur die als Feld-, Wald- oder Wirtschaftsweg **gewidmeten Anlagen**. Alle sonstigen Anlagen werden als öffentliche Anlagen angesehen.

Wege, Straßen (gemeinschaftliche Anlagen)

Alle Verkehrsflächen innerhalb der Feldlage werden mit der **Wertzahl der angrenzenden Flächen** eingewertet.

Eine Bewertung der Verkehrsflächen abweichend von den Wertzahlen der angrenzenden Flächen würde teilweise zu Ungerechtigkeiten führen und große Probleme in der Neuzuteilung verursachen. Oft sind Wege verlegt worden und verlaufen jetzt ganz oder teilweise außerhalb der ursprünglichen Flurstücke. Werden der tatsächlich vorhandene Weg mit der Wertzahl 1 und die landwirtschaftlichen Flächen mit den entsprechenden Wertzahlen bewertet, führt das praktisch zur Anerkennung der vor 1990 geschaffenen Verhältnisse und benachteiligt die Eigentümer der Flächen über die der Weg verläuft. Die Gemeinde, die meist Eigentümer der Wegflurstücke ist, hätte dagegen einen Anspruch auf landwirtschaftliche Fläche erworben.

In dem Fall, dass der Weg breiter als das vorhandene Wegflurstück ist, entspräche eine unterschiedliche Bewertung ebenfalls der Anerkennung der vor 1990 geschaffenen Verhältnisse. Die Erweiterung der Verkehrsfläche würde nur zu Lasten der angrenzenden Eigentümer gehen. Die Flächen für die gemeinschaftlichen Anlagen müssen aber von der Gemeinschaft der Teilnehmer aufgebracht werden.

Wege, Straßen und öffentliche Anlagen auf eigenen Flurstücken

Wege, Straßen und Plätze, welche den öffentlichen Anlagen zuzuordnen sind, werden auf den eigenen Flurstücken mit der **Wertzahl 1** eingewertet.

Wege, Straßen und Plätze auf privaten Grundstücken werden mit der jeweils angrenzenden Wertzahl eingewertet.

2.7.3 Sonstige Flächen

Gewässer I. und II. Ordnung, Teiche

Gewässer I. Ordnung existieren im Verfahrensgebiet Bockwitz nicht.

Teiche bzw. nutzbare Wasserflächen einschließlich Umgriff erhalten die **Wertzahl 30** (siehe Tabelle unter Punkt 2.7).

Vorflutgräben werden analog zu den gewidmeten Verkehrsflächen auch als gemeinschaftliche Anlagen betrachtet und deshalb wie die angrenzenden Flächen bewertet.

Die Flächen der übrigen Gewässer (z. Bsp. Tauschke) werden ebenfalls wie **die angrenzenden Flächen** eingewertet. Es ist bei diesen Gewässern bekannt, dass sich der Verlauf geändert hat bzw. verändert wurde. Mit dieser Wertung wird auch ein Flächenzugang bzw. -abgang durch die Mäandrierung berücksichtigt.

Wald/ Aufforstungsflächen

Waldflächen definieren sich nach § 2 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) als jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche, die durch ihre Größe geeignet ist, eine Nutz-, Schutz- oder Erholungsfunktion (§ 1 Nr. 1) auszuüben.

Entsprechend den vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenpreisen wird für Waldflächen eine **Wertzahl von 27** in Ansatz gebracht.

Beim Eigentümerwechsel von Waldflächen ist der aufstehende Baumbestand durch forstwirtschaftliche Sachverständige separat zu bewerten.

Aufforstungsflächen werden wie Wald eingewertet. Feldgehölze werden, sofern sie nicht Bestandteil des Wegeflurstückes sind, ebenfalls wie Wald bewertet.

Einzelne Bäume in landwirtschaftlichen Flächen

Einzelne Bäume in landwirtschaftlichen Flächen werden wie Feldgehölze mit der **Wertzahl 1** in Ansatz gebracht.

Maststandorte

Die für die Betreibung der Leitungen notwendigen oberirdisch vorhandenen Anlagen werden mit der durch sie beanspruchten Fläche berücksichtigt. Masten für Hoch- und Mittelspannungsleitungen, Schächte für Abwasser, usw. werden mit einer pauschalierten Fläche berücksichtigt:

| Art | Ausdehnung | Wertzahl |
|-----------------------------|--|----------|
| Schacht | Fläche von 10 m ² (Quadrat: 3,16 x 3,16 m) | 1 |
| Mast, Mittelspannung | Fläche von 10 m ² (Quadrat: 3,16 x 3,16 m) | 1 |
| Pumpstation, usw. | beanspruchte Fläche (wird jeweils ermittelt) | 1 |
| Mast, Hochspannung | beanspruchte Fläche (wird jeweils ermittelt) | 1 |

Wird durch die Lage der Anlage in der praktischen Nutzung eine erheblich größere Ausfallfläche verursacht (Lage am Ackerrand) wird diese Fläche auf geeignete Art und Weise bestimmt und in Ansatz gebracht.

3 Festsetzungen

3.1 Restwertzahl

Verfahrenstechnisch bedingt kann es keine Flächen ohne Wertzahl im Verfahrensgebiet geben. Ebenso sind negative Wertzahlen unzulässig. Theoretisch können Wertzahlen von Null oder darunter durch Abschläge entstehen.

Die **Restwertzahl** wird mit **1** festgesetzt.

3.2 Zu- und Abschläge

3.2.1 Allgemeines

Der ermittelte Bodenwert (abhängig von den chemisch-biologischen Eigenschaften und der physikalischen Beschaffenheit der Bodenbestandteile) muss erforderlichenfalls durch Zu- und Abschläge ergänzt werden, wenn wesentliche Bestandteile oder besondere Verhältnisse den nachhaltig erzielbaren Ertrag des Grundstücks oder Grundstücksteils dauernd beeinflussen.

Nach Zu- oder Abschlag auf den Bodenwert erhält man die Wertzahl. Sie sind maßgeblich für die Berechnung der Werte der Flurstücke.

Die Bestimmung von Zu- und Abschlagsgrößen leitet aus einer prozentualen Minderung bzw. Erhöhung des Bodenwertes ab, wobei auf den unveränderten Bodenwert Bezug genommen wird. Die Ergebnisse werden auf ganze Wertzahlen gerundet.

Der Vorstand legt fest, dass nur die größten Zu- oder Abschlagswerte angebracht werden. Die nachfolgende Tabelle macht an einem Beispiel die Berechnung von Nettowertzahlen deutlich

| | | |
|-----------------------------|------|--------|
| | | Bsp. |
| Bodenwert | | 35 |
| Abschlag wegen Gewässerrand | 50 % | - 17,5 |
| Wertzahl | | 18 |

3.2.2 Aus der Bodenschätzung übernommene Zu- und Abschläge

Für das Verfahrensgebiet wurden bei der Bodenschätzung Abschläge für Allgemeines Klima, Geländegestaltung, Verschießen sowie Waldschatten und -schäden angebracht.

Der Abschlag wegen allg. Klima kann nicht entfallen, da Ackerflächen in unterschiedlicher Weise (neutral, Zu- oder Abschlag) davon betroffen sind und so auch in der Bodenschätzung bewertet wurden. Auch an der Geländegestaltung (Neigungsgrad, Süd- oder Nordhang etc.) sowie das Verschießen (die Bodenzusammensetzung) kann sich nichts geändert haben. Die Einwertung der Zu- und Abschläge für Waldschatten und -schäden sind in Ordnung, es können sich jedoch die Flächen der Zu- und Abschläge in Folge von Herauswachsen des Waldes geändert haben.

Der Vorstand beschloss in seiner 24. Vorstandssitzung die Übernahme der in der Bodenschätzung erfassten Zu- und Abschläge, da sich seiner Ansicht nach diese Zu- und Abschläge immer noch aktuell und in der Höhe der Werte für alle gleich sind.

Die Zu- und Abschläge für Waldschatten und -schäden werden nicht aus der Bodenschätzung übernommen. Wegen der erforderlichen Anpassungen an die Örtlichkeit werden diese als Abschläge separat angebracht.

Die in der Bodenschätzung erfassten und ins Verfahren übernommenen, o. g. genannten Zu- und Abschläge wurden in ihrer Art nur einmal erfasst. Weitere andersartige Zu- und Abschläge die nicht in der Bodenschätzung erfasst worden, werden in der Wertermittlung des LNO-Verfahrens berücksichtigt.

3.2.3 Nicht zu berücksichtigende Zu- und Abschläge

Drainagen

Nach Kenntnis des Vorstands sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Verfahrensgebiet nicht vollständig drainiert. Um den genauen Drainageverlauf zu erhalten, werden die Drainagepläne von der Kaisaer Agrar zur Verfügung gestellt. Über den Zustand liegen aktuell keine Unterlagen vor.

Auf Grund von Alter und Zustand der vorhandenen Drainagen wird eingeschätzt, dass ein echter und somit zu berücksichtigender Vorteil dieser Flächen nicht (mehr) besteht.

Aus diesem Grund werden drainierte Flächen **nicht mit Zu-/ Abschlügen** versehen

Natur- und Landschaftsenschutzrechtliche Festlegungen

Ein Teil der Verfahrensfläche des Neuordnungsverfahrens Bockwitz liegt im Landschaftsschutzgebiet „Dahlener Heide“ sowie im Vogelschutzgebiet SPA „Dahlener Heide,“. Ebenso werden zwei FFH-Gebiete („Laubwälder der Dahlener Heide“ und „Dahle und Tauschke“) ausgewiesen. Bewirtschaftungsrelevante Beeinträchtigungen durch die Schutzgebiete bestehen nicht, es werden daher **keine Zu-/ Abschlüge** angebracht.

Beeinträchtigung durch Leitungen

Für die Bewirtschaftung stellen **Leitungen** kein Hindernis dar und erhalten unabhängig vom Bestehen beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten in den Grundbüchern **keinen Abschlag**.

3.2.4 Zu berücksichtigende Zu- und Abschläge

Zu- und Abschläge werden nur an landwirtschaftlichen Flächen angebracht. Es wird davon ausgegangen, dass weitere Wertminderungen durch die Verursacher gegenüber dem Grundeigentümer entschädigt wurden bzw. werden. Sie werden nicht berücksichtigt.

Gewässerrandstreifen für Fließgewässer und Teiche

Die heute eingeschränkte Nutzbarkeit von Flächen (Düngung, Pflanzenschutz etc.) die unmittelbar an Gewässern liegen (10 m Gewässerrandstreifen), bedingt einen Ertragsverlust auf diesen Flächen. Im Gewässerrandstreifen (**10 m Breite ab Böschungsoberkante**) wird ein

Abschlag von 50 %

angebracht.

Der Abschlag wird nur an offenen Gewässern angebracht.

Nassstellen

Unter Einbeziehung der Landwirtschaftlichen Sachverständigen werden durch den Vorstand extreme Nassstellen im Ackerland, die den landwirtschaftlichen Ertrag erheblich beeinträchtigen, bestimmt und abgegrenzt. Ursache einiger Nassstellen ist vermutlich die Umwandlung von Grünland zu Ackerland, so dass sich der durch die beiden landwirtschaftlichen Sachverständigen

verstärkte Vorstand in einem Ortstermin am 26.3.2012 einen Überblick über den Umfang und die Bewirtschaftungsbeeinträchtigung der einzelnen und offenkundig vorhandenen Nassstellen verschafft hat. Für jede in der Wertermittlung berücksichtigte Nassstelle wurde auf Grund der örtlichen Gegebenheit und Berücksichtigung der Bodenschätzung eine separate Einwertung vorgenommen. Diese ist als Anlage 1 dem Wertermittlungsrahmen beigelegt.

Wald, Gehölze, Heckenreihen und sonstiger Bewuchs (Wald- und Gehölzabschlag)

Bei Wald, Gehölzen, Heckenreihen und Bewuchs über 4 m Höhe werden, wegen Schattenwirkung und Durchwurzelung des Bodens, auf landwirtschaftlichen Flächen Abschläge („W“) auf einer Streifenbreite von 20 m festgesetzt. Als Richtlinie werden die Abschläge angesetzt, die in der Bodenschätzung zur Anwendung kamen.

Die in der Bodenschätzung angebrachten Abschläge werden ersetzt, da diese nicht vollständig im Verfahrensgebiet angebracht wurden und eine einheitliche Regelung vorzusehen ist.

Die angegebene Himmelsrichtung bezeichnet den Standort der Gehölze und Heckenreihen vom betroffenen Grundstück aus gesehen.

| | In Bodenschätzung | Abschlag |
|------------------|--------------------------|-----------------|
| Süden | 16-24 | 24 % |
| Westen und Osten | 10-16 | 16 % |
| Norden | - | 5 % |

Der Gehölzabschlag wird in den Flurstücksgruppen Acker (30) und Grünland (40) sowie auf Flächen, die nach den Kriterien dieser Flurstücksgruppen bewertet wurden, angebracht.

Sollte ein Abschlag sowohl für Gewässerrandstreifen als auch für Gehölze und Heckenreihen gegeben sein, wird der jeweils größere Abschlag angewendet.

3.3 Wertänderungen (Auf-, Abbonitierung, Wertänderungen durch Dritte)

Wurde der Wert eines Abfindungsgrundstückes durch besondere Maßnahmen der Teilnehmergemeinschaft wesentlich verändert (z.B. Entsiegelung einer Fläche, Durchführung von Baumaßnahmen), so wird dieser neue Wert der Bemessung der Abfindung zu Grunde gelegt.

4 Flurstückgruppen

Flurstückgruppen werden durch das Zusammenfassen von Wertflächen nach einheitlichen Gesichtspunkten wie z.B. Bodenart, Nutzungsart, Verwertbarkeit, Eignung für Sonderkulturen und ähnlichem gebildet.

Flurstückgruppen dienen dem Ziel, eine wertgleiche Abfindung ermöglichen zu können (insbesondere § 44 Absätze 4 und 5 FlurbG).

Die durch das Amt für Landwirtschaft Mockrehna festgelegten Flächen für Acker und Grünland (Feldblöcke) werden zur Bewertung der eingebrachten und abzufindenden Flächen herangezogen. Diese Flächen werden somit jeweils einer eigenen Flurstückgruppe zugeordnet. Dadurch wird gewährleistet, dass die Eigentümer dieser Flächen im Rahmen der Neuzuteilung auch wieder Flächen aus dieser Flurstückgruppe erhalten und somit eine wertgleiche Abfindung gegeben ist.

Gleichzeitig werden mit den Flurstückgruppen bestimmte Flächen (z.B. Wald) zusammengefasst und so kenntlich gemacht, dass nur die alten Eigentümer mit diesen in der Flurstückgruppe zusammengefassten Flurstücken abgefunden werden. (sogenannte feste oder bedingte Zuteilung)

Folgende Flurstückgruppen werden festgesetzt:

| Kennung | Name |
|----------------|---|
| 01 | Bebaute Flächen (Wohnbebauung, Gewerbenutzung, Erholungsflächen, ...) |
| 10 | Straßen, Wege (gemeinschaftlich) |
| 11 | Straßen, Wege (öffentlich) |
| 30 | Ackerland |
| 40 | Grünland |
| 50 | Teiche, Bäche, Gräben |
| 60 | Wald, Aufforstung, Gehölzgruppen |

5 Erläuterungen:

Ackerzahl (aus: Bodenschätzungsgesetz – BodSchätzG; Anlage 1):

Durch Zu- oder Abschläge bei günstigeren oder weniger günstigen natürlichen Ertragsbedingungen, wie Klima, Geländegestaltung und anderem, ergibt sich die Ackerzahl. Die Ackerzahl ist somit Maßstab für die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens am jeweiligen Standort. Die Höhe der Zu- und Abschläge ist auch abhängig von der Bodenart. So wirken sich starke Niederschläge auf schwere Böden negativ, auf leichtere Böden eher positiv aus.

Bodenrichtwert (Definition nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB)):

„Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für Gemeindegebiete durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwert).“

Bodenzahl (aus: Bodenschätzungsgesetz – BodSchätzG; Anlage 1):

Je nach Bodenart, Zustandsstufe und Entstehungsart erhalten die Böden im Ackerschätzungsrahmen bestimmte Wertzahlen (Bodenzahlen) mit mehr oder weniger großen Spannen. Diese Bodenzahlen sind Verhältniszahlen; sie bringen die Reinertragsunterschiede zum Ausdruck, die unter sonst gleichen Verhältnissen bei gemeinüblicher und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung allein durch die Bodenbeschaffenheit bedingt sind. Der beste Boden erhält die Bodenzahl 100.

Als Bezugsgrößen bei der Aufstellung des Schätzungsrahmens wurden die folgenden Klima- und Geländeverhältnisse sowie betriebswirtschaftlichen Bedingungen festgelegt:

8 °C mittlere Jahrestemperatur, 600 mm Jahresniederschlag, ebene bis schwach geneigte Lage, annähernd optimaler Grundwasserstand und die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse mittelbäuerlicher Betriebe

Mitteldeutschlands.

(→ Ackerzahl).

Ertragsmesszahl (§ 9 Bodenschätzungsgesetz – BodSchätzG):

Die Ertragsmesszahl drückt die natürliche Ertragsfähigkeit einer bodengeschätzten Fläche aus. Sie ist das Produkt einer Fläche in Ar und der Acker- oder Grünlandzahl (Wertzahlen)

Grünlandgrundzahl (aus: Bodenschätzungsgesetz – BodSchätzG; Anlage 2):

Aus den Faktoren Bodenart, Bodenstufe, Klima und Wasserverhältnisse wird anhand des Grünland-schätzungsrahmens die Grünlandgrundzahl ermittelt. Grünlandgrundzahlen stellen ebenfalls Verhältnis-zahlen dar, die bei durchschnittlicher Bewirtschaftung standortunabhängige Unter-schiede im Reinertrag darstellen. Sie sind den Bodenzahlen der Ackerschätzung vergleichbar.

Grünlandzahl (aus: Bodenschätzungsgesetz – BodSchätzG; Anlage 2):

Einflüsse, die davon abweichend Ertrag und Qualität mindern (Hangneigung, Exposition, Nässe, kürzere Vegetationszeit, Schattenlage) werden durch Abschläge berücksichtigt und ergeben die Grünlandzahl.

Landwirtschaftliche Vergleichszahl (LVZ):

Ist ein Begriff der steuerlichen Einheitsbewertung, sie beschreibt die landwirtschaftliche Ertrags-fähigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes.

Die Berechnung der LVZ umfasst dabei Faktoren wie: Bodenfruchtbarkeit, allgemeine Bodenbe-schaffenheit, Bodenqualität, klimatischen Bedingungen, Bewässerung des Bodens, Nutzung, Betriebsgröße, Entfernung der Flächen vom Betriebssitz.

Verkehrswert:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rück-sicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (§ 194 BauGB)

Wertermittlung unter Beiziehung von Sachverständigen vorgenommen und mit Vorstandsbeschluss vom 8.9.2014 beschlossen.

Ablage 1: Bewertung der Nassstellen (örtliche Erhebung am 26.3.2012)

Nr. 1: Nassstelle südlich vom Diestelweg zwischen Ortslage und Wäldchen
Bewertung: als Grünland

Nr. 2: Nördlich des Friedhofweges
Bewertung: als Acker mit 50% Abschlag

Nr. 3: nördlich K.-Krieger-Weg
Bewertung: wie angrenzendes Grünland

Nr. 4: südlich Kaisaer Weg
Bewertung: als Acker mit 25 % Abschlag

Nr. 5: am Ortsausgang Kaisa Richtung Bockwitz, rechte Feldseite
Bewertung: als Grünland

Nr. 6: östlich Alter-Neußner-Weg
Bewertung: Grünlandschätzung bleibt
- Am Verfahrensrand ist alte Grünlandschätzung, jetzt befindet sich dort Wald

Nr. 7: An der Jagdkanzel,
östlich Alter Neußener Weg
7.1: Bewertung: Grünland ist nicht bewirtschaftbar (sehr moorastig); 50 % Abschlag
westlich der Kreuzung Alte Neußener Weg/S 30 (nasse Inseln am Hang) => ist als Acker neu geschätzt worden
7.2: Bewertung a) als Grünland
 b) als Acker mit Abschlag

Nr. 8: Kuligenweg
südlich
8.1: Bewertung: Acker (war eventuell früher Grünland)
nördlich
Bewertung: 8.2: a) am Gehöft als Grünland
 8.3: b) als Acker, Drainage defekt