

Wertermittlungsrahmen

(Grundsätze der Wertermittlung)



Durch Vorstandsbeschluss aufgestellt am: 08.03.2018

Raderecht
Vorstandsvorsitzender

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsrahmen	1
(Grundsätze der Wertermittlung)	1
Inhaltsverzeichnis	1
1 Allgemeines	2
2 Bewertungsverfahren	2
2.1 Verfahrensweise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	2
2.2 Verfahrensweise für Flächen mit Verkehrswert; forstwirtschaftlich und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen	3
3 Festsetzungen	4
3.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen	4
3.1.1 Ermittlung Bodenwert	4
3.1.2 Bestimmung der Netto- Wertzahl aus Bodenwert und Ab-/Zuschlägen	4
3.1.3 Ermittlung von Zu- und Abschlägen	5
3.2 Flächen mit Verkehrswert	7
3.3 Weitere, landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen	9
3.3.1 Wald- und Gehölzflächen	9
3.3.2 Gewässerflächen	9
3.3.3 Weitere Flächen ohne bzw. mit geringem Ertrag	9
3.3.4 Öffentliche und nicht öffentliche Verkehrsflächen	9
3.5 Wertänderungen	10
3.6 Flurstücksgruppen	11
Anlage 1 zum Wertermittlungsrahmen	13
Anlage 2 zum Wertermittlungsrahmen	14
Anlage 3 zum Wertermittlungsrahmen	15

1 Allgemeines

Für das Bewertungsverfahren der in das Neuordnungsgebiet einbezogenen Grundstücke gelten die Bestimmungen der §§ 27 bis 33 FlurbG in Verbindung mit den §§ 5 bis 7 des Sächsischen AGFlurbG.

Die Wertermittlung obliegt dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft. Hinzugezogen werden auch die stellvertretenden Vorstandsmitglieder. Gemäß § 5 Abs. 1 AGFlurbG wurden 2 landwirtschaftliche Sachverständige mit der Verfügung des Staatlichen Amtes für Ländliche Entwicklung Kamenz (ALE) vom 12.11.2001 (Az. 2-A 8461.52/197111) festgesetzt. Sie haben bei allen Beschlüssen des Vorstandes, soweit sie die Wertermittlung oder Einwendungen hiergegen betreffen, voll stimmberechtigt mitzuwirken (erweiterter Vorstand).

Die landwirtschaftlichen Sachverständigen

Herr Werner Richter und
Herr Josef Schlenkrich

wurden entsprechend dem Vorschlag des Vorstandes der TG durch das ALE am 07.09.1999 bestellt.

Am 12.08.2005 erfolgte nachträglich die Bestellung des landwirtschaftlichen Sachverständigen Klaus Heinrich.

Des Weiteren erfolgte durch das ALE die Verpflichtung des landwirtschaftlichen Sachverständigen Christian Born, welcher als Ersatz fungiert.

Am 24.05.2017 erfolgte nachträglich die Bestellung des landwirtschaftlichen Sachverständigen Thomas Rönsch, welcher als Ersatz für den verstorbenen Werner Richter fungiert.

Die Vergütung der landwirtschaftlichen Sachverständigen richtet sich nach den jeweils gültigen Richtlinien.

2 Bewertungsverfahren

2.1 *Verfahrensweise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke*

Nach § 28 Abs. 1 FlurbG sind die Ergebnisse der Bodenschätzung der Finanzverwaltung nach dem Bodenschätzungsgesetz 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 Grundstücks 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.

Maßgeblich 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 also nicht an.

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

Zur Ermittlung der Wertzahlen der Einlageflurstücke wird im Neuordnungsgebiet ein ausreichend dichtes und gleichmäßig verteiltes Netz von Mustergrundstücken aufgestellt und die Wertzahlenabstufung festgesetzt.

Die Mustergrundstücke sind in folgender Weise einzuwerten:

- Ein Grundstück ohne besondere Vor- und Nachteile mit der im Verfahrensgebiet überwiegenden Bodenart ist als Hauptmustergrund auszuwählen. Für dieses Grundstück ist der ortsübliche landwirtschaftliche Verkehrswert zu ermitteln, der Bezug zur Bodenschätzung der Finanzverwaltung herzustellen und die Wertzahl (= Bruttowertzahl, da noch ohne Berücksichtigung eventueller Zu- und Abschläge) festzusetzen. Für jede wichtige Bodenart ist ein Hauptmustergrund einzuwerten.
- Durch Angleichung an die Hauptmustergründe ist dann eine Mustergrundverdichtung vorzunehmen. Dabei sollen alle im Neuordnungsgebiet vorkommenden Bodenarten (siehe Gemeindebeschreibung der Bodenschätzung) so vollständig erfasst werden, dass ein Vergleich der Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung mit den Boden- bzw. Grünlandgrundzahlen der Bodenschätzung der Finanzverwaltung möglich wird. Bei guter Übereinstimmung ist die gesamte Bodenschätzung in Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung umzurechnen (Ergänzungswertermittlung). Ist eine Umwandlung nicht möglich, sind sämtliche Einlageflurstücke durch Vergleich mit den Mustergründen neu einzuwerten (Einzelwertermittlung).

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

Der so ermittelte Bodenwert muss erforderlichenfalls durch Zu- und Abschläge (Resultat = Nettowertzahl) ergänzt werden, wenn wesentliche Bestandteile oder besondere Verhältnisse den Wert des Grundstücks oder Grundstücksteils dauernd beeinflussen.

Der Tauschwert eines Grundstücks bestimmt sich dann aus der Summe der Einzelflächen in m² multipliziert mit den entsprechenden Nettowertzahlen geteilt durch 10 m². Er wird in Wertverhältniszahlen (WVZ) angegeben.

2.2 Verfahrensweise für Flächen mit Verkehrswert; forstwirtschaftlich und landwirtschaftlich nicht nutzbare 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 FlurbG ermittelt wird, kann sich der Vorstand besonderer anerkannter Sachverständiger bedienen (§ 31 Abs. 2 FlurbG).

Die Umrechnung der Verkehrswerte in Wertzahlen der ländlichen Neuordnung muss durch einen Umrechnungsfaktor möglich sein. Dies ist Grundlage für das Maß einer wertgleichen Abfindung in der Ortslage als auch Feldflur. Weiterhin ist der Umrechnungsfaktor beim Erwerb nach § 52 FlurbG und bei der geldwerten Berechnung von Mehr- oder Minderausweisungen der Landabfindungen anzuhalten.

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. negative Wertzahlen, welche durch Abschläge entstehen könnten, nicht zulässig sind, ist eine Restwertzahl von mindestens 1 festzusetzen.

3 Festsetzungen

3.1 *Landwirtschaftlich genutzte Flächen*

3.1.1 Ermittlung Bodenwert

Der Vorstand der TG hat sich nach Auswertung der in den Jahren 2000 / 2001 untersuchten repräsentativen Mustergründe dafür entschieden, die Ergebnisse der Reichsbodenschätzung von 1937 zur Ermittlung der Wertverhältnisse zu verwenden.

Damit werden auch die Wertgrenzen der Bodenschätzung für die Bewertung der Einlageflurstücke entsprechend angehalten. Der Beschluss dazu wird in einer der nächsten Vorstandssitzungen gefasst.

Dabei ist der Wert der Bodenzahl des Ackerschätzungsrahmens = Bodenwertzahl LNO.

Für die Zwecke der Flurbereinigung werden die Wertzahlen von 10 bis 92 zu Klassen zusammengefasst, der Klassenabstand beträgt 5 Wertzahlen, eine Ausnahme bildet die Klasse I mit einem Klassenabstand von 3 Wertzahlen.

Die allgemeine Zusammenfassung ist in Anlage 1 dargestellt.

Für Flächen, die nach dem GrünlandSchätzungsrahmen bewertet wurden, erfolgt ein Abschlag in Höhe von 40 %, so dass 60 % des Wertes der Grünlandgrundzahl des GrünlandSchätzungsrahmens = Bodenwertzahl LNO ist.

Für ackerfähiges Grünland (Grünland der Zustandsstufen I und II, das ehemals als Acker in der Reichsbodenschätzung bewertet wurde) erfolgt ein Abschlag in Höhe von 20 %, so dass sich 80 % des Wertes der Grünlandgrundzahl ergibt.

Landwirtschaftliche Flächen, für die keine anwendbare Bodenschätzung infolge Änderung der Nutzungsart oder fehlender Bodenschätzung vorliegt, werden im Rahmen einer Nachbewertung eingewertet und in der Bodenschätzungskarte (Anlage 3) dokumentiert. Diese Flächen erhalten die Wertzahl der Nachschätzung.

Im Verfahrensgebiet sind in geringem Umfang **Rebflächen** vorhanden, deren Bodenwert den der Ackerflächen übersteigt. Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses beim Landratsamt Meißen (Stand 31.12.2014) wird für Weingarten (ohne Rebstockbestand) der Bodenrichtwert mit 2,00 €/m² ausgewiesen.

Dieser Wert wird bei der Aufstellung des Wertermittlungsrahmens verwendet und entspricht umgerechnet einer **Wertzahl von 99**.

3.1.2 Bestimmung der Netto- Wertzahl aus Bodenwert und Ab-/Zuschlägen

Bei der Bestimmung von Ab-/Zuschlagsgrößen, die sich aus einer prozentualen Minderung bzw. Erhöhung des Bodenwertes ableiten, wird immer auf den durch Zu- und Abschläge unveränderten Bodenwert Bezug genommen. Die sich ergebenden auf ganze WZ gerundeten Werte, wie auch die anderen Ab-/Zuschläge, werden dann vom Bodenwert abgezogen oder addiert (gegebenfalls mehrmals).

Als Restwertzahl wird für das gesamte Verfahren der Ländlichen Neuordnung **5 WZ** festgelegt. Ausgenommen sind die Einwirkungsbereiche für Maststandorte für Leitungen gemäß dem Abschnitt 3.1.3.4 (Abschlag L) und die Einwirkungsbereiche von nicht landwirtschaftlichen baulichen Anlagen in der Feldflur gemäß dem Abschnitt 3.1.3.5 (Abschlag E).

3.1.3 Ermittlung von Zu- und Abschlägen

Zu- und Abschläge können an die jeweilige Bodenwertzahl einer Wertfläche angebracht werden oder aber sie werden durch eigene Flächen, deren Abgrenzungen den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen angepasst sind (Erfassung in der Örtlichkeit), gebildet. Durch Zu- und Abschläge sind vor allem zu erfassen:

3.1.3.1 Geländeform (Abschlag H)

Das Relief der Landwirtschaftsflächen im Verfahrensgebiet weist große Unterschiede auf. Es reicht von relativ ebenen Geländeformen über Neigungen von 5 - 10 % bis zu einem Maximalgefälle von ca. 18 % (z. B. südlich und westlich von Naundörfel; nordwestlich von Diera). Aus diesem Grund sind Abschläge vorzunehmen, da durch die Hängigkeit die Bewirtschaftung der betreffenden Ackerschläge erschwert wird und damit eine Minderung des Reinertrages dieser Flächen verbunden ist.

Entsprechend des Grades der Hangneigung erfolgt, wie in der nachstehenden Aufstellung beschrieben, ein Abschlag von der ermittelten Wertzahl.

<u>Grad der Hangneigung</u>	<u>Abschlag</u>
< 5 %	kein Abschlag
5 - 10 %	5 %
10 - 15 %	10 %
> 15 %	15 %

3.1.3.2 Wald-/ Aufwuchsschäden (Abschlag W / Abschlag G)

Der Wald beeinflusst die Verwertbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Schattenwirkung, Durchwurzelung des Bodens, Laubbefall und Wildschäden.

Als Abschlag Waldrand wird deshalb festgesetzt bei Wald im

Süden	30 %
Westen und Osten	20 %
Norden	10 %

Die **Breite des Abschlagstreifens** beträgt einheitlich **20 m**.

Bei mächtigen **Gehölzen und Heckenreihen**, welche nicht an Wasserflächen liegen, wird wegen der Schattenwirkung und Durchwurzelung des Bodens, ein **Abschlag Gehölz** wenn diese im **Norden** liegen von **20 %**, ansonsten **30 %** auf einer Breite von **10 m** festgesetzt.

3.1.3.3 Gewässerrandstreifen (Abschlag U)

Bei **Gewässerrandstreifen** soll unabhängig von einer eventuell vorhandenen Uferbepflanzung die eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung durch § 24 Abs. 2 SächsWG berücksichtigt werden. Unabhängig von der Himmelsrichtung wird ein eventuell auch beidseitiger **Abschlag Uferstrand** von **30 %** auf einer Breite von **5 m** gewährt.

3.1.3.4 Beeinträchtigungen durch Leitungen (Abschlag L)

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 **Leitung (Strom, Wasser, Gas)** bzw. Restwerte in Absprachen mit den Versorgungsunternehmen festgelegt:

<u>Art</u>	<u>Ausdehnung</u>	<u>Restwertzahl</u>
Schacht	Quadrat von 10 m²	1 WZ
Stahlgittermast	Quadrat von 25 m²	1 WZ
Stahlbeton- od. Holzmast	Quadrat von 10 m²	1 WZ

Oberirdische und unterirdische Leitungen führen nach Meinung des Vorstandes zu keiner Minderung des Ertrages und werden somit nicht durch Abschläge berücksichtigt.

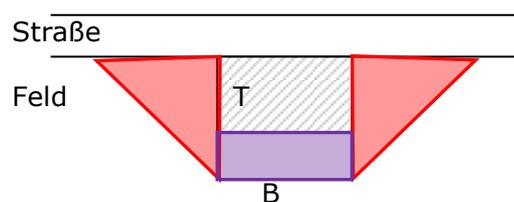
3.1.3.5 Beeinträchtigungen durch nicht landwirtschaftliche bauliche Anlagen (Abschlag E)

Durch nicht landwirtschaftliche bauliche Anlagen in der Feldflur entstehen Bewirtschaftungser-schwernisse. Hier können durch einzuhaltende Abstände zur baulichen Anlage einzelne Teilflächen nicht mehr maschinell bewirtschaftet werden. Für diese Teilflächen ist ein Abschlag anzubringen.

Der Einwirkungsbereich der baulichen Anlage wird aus nachstehender Formel ermittelt:

$$\text{Fläche Abschlag E} = (T + 1,5\text{m})^2 + B * 1,5\text{m}.$$

Dabei ist T die Tiefe der baulichen Anlage von Feldrand aus und B die Breite der baulichen Anlage. Nachfolgende Zeichnung stellt die einzelnen Komponenten der Formel dar. Sie setzt sich aus zwei Dreiecken und einem Rechteck zusammen. Der Einwirkungsbereich ist in der Zeichnung durch die roten Dreiecke und das lila Viereck veranschaulicht. Die grau schraffierte Fläche stellt die bauliche Anlage dar. Bauliche Anlagen mit einer $T \leq 1\text{m}$ erschweren die Bewirtschaftung nicht.



Landwirtschaftlich genutzte Flächen im **Einwirkungsbereich baulicher Anlagen** werden mit der **WZ 1** bewertet. Bauliche Anlagen mit **einer Tiefe kleiner als 1m** werden nicht beachtet.

3.2 Flächen mit Verkehrswert

Grundlage der Abgrenzung der Flächen mit Verkehrswert bildet der Flächennutzungsplan der Gemeinde Diera-Zehren. Es wurden die Bodenrichtwerte (BRW) des Grundstücksmarktberichtes Stand 31.12.2014 des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen zu Grunde gelegt.

Folgende Flächen mit Verkehrswert sind zu beachten:

Art	BRW €/m ²	WZ
Flurstücksgruppe 01: Wohn- und Mischbauflächen (dazu gehören auch Baulücken bzw. geplante Baugebietesowie bebaute Wohnflächen im Außenbereich)		
- Ortslage Nieschütz (erschließungsbeitragsfrei/kommunalabgabepflichtig)	35,00	1733
- Ortslage Diera (erschließungsbeitragsfrei/kommunalabgabefrei)	30,00	1485
- Ortslage Zadel (erschließungsbeitragsfrei/kommunalabgabepflichtig)	28,00	1386
- Ortslage Naundörfel (erschließungsbeitragsfrei/kommunalabgabepflichtig)	25,00	1238
- Ortslage Kleinzadel (erschließungsbeitragsfrei/kommunalabgabepflichtig)	20,00	990
- Ortslagen Golk, Karpfenschänke, Löbsal (erschließungsbeitragsfrei/kommunalabgabepflichtig)	18,00	891
Flurstücksgruppe 02: Garten und Erholungsflächen		
Kleingartenanlagen	2,00	99
hausnahes Gartenland	4,75	235
Erholungsgrundstücke	8,50	421

Art	BRW €/m²	WZ
Flurstücksgruppe 03: Landwirtschaftliche und gewerbliche Bau- und Freiflächen		
Landwirtschaftliche Bau- und Freiflächen	5,00	248
gewerbliche Bau- und Freiflächen	10,00	495
Flächen für den Erwerbsgartenbau (mit Gewächshäusern)	3,00	148
Flächen für den Erwerbsgartenbau (unbebaut)	0,65	32
Flurstücksgruppe 04: Flächen für öffentliche Zwecke		
Kommunale Flächen (Kläranlage, Sport- und Spielplätze)	1,50	74
Kirchgelände, Friedhof, Feuerwehr, Schulen usw.	1,50	74
Flurstücksgruppe 91: Abbauand		
Abbauand (Kiesgrube)	3,00	148
Flurstücksgruppe 40: Wald und Gehölzflächen		
Wald (Forstflächen)	0,26	13
Flurstücksgruppe 25: Sonderkulturen		
Weingarten (ohne Rebstockbestand)	2,00	99
Flurstücksgruppe 90: Weitere Flächen ohne bzw. mit geringem Ertrag		
Unland	0,10	5
Flurstücksgruppen 06, 08, 66 und 88: Gewässerflächen (öffentlich, nicht öffentlich)		
Wasserflächen	0,10	5
Flurstücksgruppen 05 und 07: Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen, Wege (nicht öffentlich)		
<p>Straßen, Plätze und Wege im Ortslagenbereich werden mit 10 % des Bodenrichtwertes der jeweiligen Ortslage bewertet. Sind Flächen vorhanden, wo das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFIBerG) gilt, wird der Wert stattdessen nach diesem Gesetz ermittelt. Wesentliche Bestandteile der Verkehrswertgebiete, als auch solcher Gebiete mit landwirtschaftlicher Nutzung (z.B. Gebäude, Anlagen Anpflanzungen wie z.B. Obstbäume) werden nur bewertet, wenn Besitzübergänge vorgesehen sind.</p>		

3.3 Weitere, landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen

3.3.1 Wald- und Gehölzflächen

Im Neuordnungsgebiet liegende zusammenhängende, größere **Waldflächen** (z. B. Golker Wald) werden grundsätzlich mit der **Wertzahl 13** eingewertet (ohne Berücksichtigung des Baumbestandes). Dies entspricht einem Wert von ca. 25 % der Durchschnittswertzahl des Ackerlandes. Sind jedoch für Waldflächen größere Veränderungen vorgesehen, so kann die Wertzahl gesondert festgelegt werden oder der Baumbestand eingewertet und gegenseitig berechnet werden. Dazu ist grundsätzlich ein forstwirtschaftlicher Sachverständiger einzuschalten.

Für kleinere Gehölzflächen wird ebenfalls die **Wertzahl 13** festgesetzt.

3.3.2 Gewässerflächen

Alle **Wasserflächen** erhalten die **Wertzahl 5**.

3.3.3 Weitere Flächen ohne bzw. mit geringem Ertrag

Unland, große Böschungen und Gebüsche sowie sonstige, nicht anderweitig nutzbare Flächen werden mit der **Wertzahl 5** eingewertet.

3.3.4 Öffentliche und nicht öffentliche Verkehrsflächen

Straßen, Wege und Plätze erhalten die Wertzahl der angrenzenden Flächen. Sollte diese auf den Seiten der Verkehrsflächen unterschiedlich hoch sein, wird die niedrigere Wertzahl (inkl. Abschlägen) zur Bewertung herangezogen. Straßen, Wege und Plätze in der Ortslage bleiben davon unberührt (vgl. Abschnitt 3.2).

Wege, welche **betrieblich-öffentliche Straßen** im Sinne des § 53 Abs. 5 SächsStrG waren, aber über Privatgrund verlaufen, werden nicht speziell eingewertet, der Bodenwert bestimmt sich nach dem in der Bodenschätzung der Finanzverwaltung ermittelten **Werten für landwirtschaftlich genutzte Flächen**, also den Verhältnissen, welche vor dem Ausbau vorhanden waren. Dadurch soll eine Gleichbehandlung aller Eigentümer erreicht werden, so das Eigentümer, welche diese so genannten LPG-Wege haben dulden müssen, nicht für diesen Wertverlust im Verfahren der Neuordnung aufkommen müssen. Der Wertverlust wird durch alle Teilnehmer im Rahmen des Landabzuges für gemeinschaftliche Anlagen getragen, indem diese Wege wie neu gebaute Wege behandelt werden. Trifft für diese Flächen das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz zu, wird der Wert stattdessen nach diesem Gesetz ermittelt.

Für **Wege und Gräben**, welche vor Anordnung des Verfahrens der ländlichen Neuordnung einer anderen Nutzung zugeführt wurden gilt 3.1.1.

3.4 Berechnung Geldwert

Die im Verfahrensgebiet vorkommenden Durchschnittswertzahlen der Gemarkungen wurden gewichtet nach der Ackerfläche gemittelt. Ebenso fand die gewichtete Durchschnittsbildung der Bodenpreise statt.

Ermittlungsgrundlage der Wertermittlung ist eine Ackerfläche mit einer **Durchschnittswertzahl (DWZ)** von **51** und einem **Bodenpreis** von **1,03 €/m²**.

Damit ergibt sich je Bodenpunkt ein Wert von 0,0202 EUR.
(1,03/51 = 0,0202)

1 Bodenpunkt = 1 Wertzahl entspricht einem Wert von 0,0202 EUR

Der **Umrechnungsfaktor zur Wertverhältniszahl** ergibt sich wie folgt:

- 100 m² Ackerland mit Wertzahl 51 erzielen einen Preis von 103 EUR (100 x 0,59)
- 100 m² Ackerland mit Wertzahl 51 ergeben auch 51 x 100 m² / 10 m²) = 510 WVZ
- daraus folgt 103 EUR / 510 WVZ = 0,20 EUR / WVZ

1 WVZ der Ländlichen Neuordnung entspricht dem Wert von 0,20 EUR

Beispiel: Eine Fläche von 100 m² hat im Mischgebiet Dorf eine Wertzahl von 1485. Somit beträgt der Wert dieser Fläche 100 m² x 1485 / 10 m² = 14.850 WVZ (Wertverhältniszahlen). Dies sind 14.850 WVZ x 0,20 = 2.970,00 €, was einem Bodenpreis von 29,70 € / m² (gerundet 30,00 € / m²) entspricht.

Der Umrechnungsfaktor kann durch Beschluss des erweiterten Vorstandes der Bodenpreisentwicklung angepasst werden. Dies erfolgt spätestens bei der Neuverteilung zur geldwerten Berechnung von Mehr- oder Minderausweisungen. Bei schon erfolgtem § 52 FlurbG Erwerb müssen die Beteiligten die dort festgelegten Preise mit dem früheren Umrechnungsfaktor gegen sich gelten lassen (§ 15 FlurbG).

3.5 Wertänderungen

Hat ein Grundstück Mängel, die durch die Ländliche Neuordnung behoben werden (z.B. unwirtschaftliche Form und Größe, fehlende Zuwegung), so werden diese Mängel in der Wertzahl nicht berücksichtigt.

Wurde der Wert eines Abfindungsgrundstückes durch besondere Maßnahmen der Teilnehmergemeinschaft wesentlich verändert, so wird dieser Wert der Bemessung der Abfindung zu Grunde gelegt (z.B. Erstaufforstungen, Wegebau).

Die **Flächen ehemaliger Wege und Gräben**, die durch den Übergang zur Großraumwirtschaft entbehrlich wurden und nur noch als Flurstücke existieren, werden mit der Wertzahl der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eingewertet.

Ist diese zu beiden Seiten der zu bewertenden Fläche unterschiedlich hoch, wird die niedrigere Wertzahl herangezogen.

3.6 Flurstücksgruppen

Flurstücksgruppen entstehen durch das Zusammenfassen von Wertflächen nach gewissen einheitlichen Gesichtspunkten wie Bodenart, Nutzungsart, Verwertbarkeit, evtl. Gelände, Wasser- verhältnisse, Eignung für Sonderkulturen u.a.m.

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

Die Nutzungsarten, wie Acker, Grünland, Straßen, Wege etc. richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Führung des Liegenschaftskatasters (Liegenschaftskatastervorschrift - VwVLika) vom 12. Februar 2014.

Die Festlegung der Nutzungsartengrenzen erfolgt durch örtliche Vermessung oder die Auswertung aktueller Luftbilder (Orthofotos).

Dadurch ist es möglich, das Flächen, welche in der Bodenschätzung der Finanzverwaltung im Ackerschätzungsrahmen geschätzt wurden, heute Grünland sind und umgekehrt. Vom Grundsatz befinden sich auf diesen Flächen aber immer noch Acker- bzw. Grünlandböden. Beachtung findet dies durch Zuordnung der entsprechenden Bodenarten der Bodenschätzung zu den Flurstücksgruppen.

Folgende Flurstücksgruppen werden festgesetzt:

Kennung FG	Beschreibung der Fläche	Wertzahl
01 bis 19	Ortslagenbereich	
01	Wohn- und Mischbauflächen	1733, 1485, 1386, 1238, 990, 891
02	Garten- und Erholungsflächen	99, 235 421
03	Landwirtschaftliche und gewerbliche Bau- und Freiflächen	32, 148, 248 495
04	Flächen für öffentliche Zwecke	74
05	Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen	10 % des Verkehrswertes der Ortslage; wo zutreffend nach VerkFIBerG
06	Öffentliche Gewässer	5
07	Wege (nicht öffentlich)	10 % des Verkehrswertes der Ortslage; wo zutreffend nach VerkFIBerG
08	Gewässer (nicht öffentlich)	5
09	Sonstige Freifläche der Ortslage	235
20 bis 99	Feldlagenbereich	
20	Acker	s. Anlage 1
22	Acker (ehemals Grünland)	s. Anlage 3
25	Sonderkulturen (Weinbauflächen)	99
30	Dauergrünland	60 % des Wertes der Grünlandgrundzahl
33	Grünland (ehemals Acker)	s. Anlage 3
35	Grünland mit Baumbestand	60 % des Wertes der Grünlandgrundzahl
36	ackerfähiges Grünland	80 % des Wertes der Grünlandgrundzahl
40	Wald- und Gehölzflächen	13
55	Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen	wie angrenzende Flächen bzw. gem. Pkt. 3.1.1; wo zutreffend nach VerkFIBerG
56	Öffentliche Gewässer	5
57	Wege (nicht öffentlich)	wie angrenzende Flächen bzw. gem. Pkt. 3.1.1; wo zutreffend nach VerkFIBerG
58	Gewässer (nicht öffentlich)	5
90	Weitere Flächen ohne bzw. mit geringem Ertrag	5
91	Abbauland (Kiesgrube)	148

Anlage 1 zum Wertermittlungsrahmen

vorhandene Bodenarten

	Anzahl	Bodenwertzahl		
		Mittel	Min	Max
Sand (S)	33	18	10	27
anlehmiger Sand (SI)	60	27	15	45
lehmiger Sand (IS)	40	39	20	54
stark lehmiger Sand (SL)	33	44	33	58
sandiger Lehm (sL)	54	50	18	78
Lehm (L)	1	62	62	62
schwerer Lehm (LT)	15	50	35	68
Ton (T)	2	40	40	40
Grünland	118	46	15	70

Klassenbildung der Bodenzahlen bzw. Grünlandgrundzahlen der Reichsbodenschätzung in Bodenwertzahlen der LNO

Klasse	Bodenzahl bzw. Grünlandgrundzahl der Bodenschätzung	Bodenwertzahl LNO für Ackerland	Bodenwertzahl LNO für Grünland
I	92 - 90	91	55
II	89 - 85	87	52
III	84 - 80	82	49
IV	79 - 75	77	46
V	74 - 70	72	43
VI	69 - 65	67	40
VII	64 - 60	62	37
VIII	59 - 55	57	34
IX	54 - 50	52	31
X	49 - 45	47	28
XI	44 - 40	42	25
XII	39 - 35	37	22
XIII	34 - 30	32	19
XIV	29 - 25	27	16
XV	24 - 20	22	13
XVI	19 - 15	17	10
XVII	14 - 10	12	7

Anlage 2 zum Wertermittlungsrahmen

Ermittlung der durchschnittlichen Bodenwertzahl und des Bodenpreises

Gemarkung	ermittelte Fläche ha	ermittelte Fläche %	durchschnittliche Ackerzahl	Bodenrichtwert €/m ²
Diera	ca. 375	42,0	53,5	1,00
Zadel	ca. 225	25,2	54,9	1,14
Naundörfel	ca. 146	16,4	53,2	1,11
Nieschütz	ca. 60	6,7	39,3	0,92
Löbsal	ca. 45	5,0	37,4	0,89
Golk	ca. 35	3,9	32,3	0,64
Ockrilla	ca. 6	0,7	56,8	1,11
Summe	892	100	327,4	6,81
Bodenwert	gewichteter Mittelwert		51,19	1,03

Anlage 3 zum Wertermittlungsrahmen

Bodenschätzungskarte (Kartenblätter 1 bis 7)