

Wertermittlungsrahmen

Stand 10. September 2024

Inhalt

1 Allgemeines zur Wertermittlung	3
2 Bewertungsverfahren	4
2.1. Verfahrensweise für landwirtschaftlich genutzte Flächen	4
2.2 Verfahrensweise für Bauflächen, Bauland und bauliche Anlagen	5
2.3 Wertverhältniszahlen, Kapitalisierungs- und Umrechnungsfaktor	6
3 Festsetzungen.....	7
3.1 Bodenrichtwerte	7
3.2 Landwirtschaftlich genutzte Flächen	8
3.2.1 Ackerland.....	8
3.2.1.1 Einschätzung des Ackerlands zum Zeitpunkt der Reichsbodenschätzung.....	8
3.2.1.2 Prüfergebnisse nach der Feldbegehung	8
3.2.1.3 Kapitalisierungsfaktor	9
3.2.2 Grünland	10
3.2.2.1 Einschätzung des Grünlands zum Zeitpunkt der Reichsbodenschätzung.....	10
3.2.2.2 Prüfergebnisse nach der Feldbegehung	10
3.2.2.3 Kapitalisierungsfaktor	11
3.2.4 Abweichende Nutzung	11
3.3 Zu- und Abschläge.....	12
3.3.1 Auswirkungen des Wasserhaushalts (Abschlag Ü / N).....	13
3.3.2 Geländeform, Hangneigung (Abschlag H).....	13
3.3.3 Waldrand, Gehölze und Heckenreihe (Abschlag G +W).....	13
3.3.4 Gewässer-/Uferrandstreifen (Abschlag U).....	14
3.3.5 Beeinträchtigung durch Leitungen/Masten und Überspannung (Abschlag L).....	15
3.4 Verkehrswert und sonstige Flächen.....	15
3.4.1 Ortslage (Wohnen und Gewerbe)	15

3.4.2 Verkehr (Straßen, Wege, Plätze)	16
3.4.3 Wald, Gehölz, Heckenreihen	16
3.4.4 Gewässer	16
3.4.5 Unland, Ödland, Böschungen	17
3.5 Wesentliche Bestandteile	17
3.6 Wertänderungen / Auf- und Abbonitierung	17
4 Flurstücksgruppen	18
5 Rechenbeispiel.....	19
6 Zusammenfassung.....	21

1 Allgemeines zur Wertermittlung

Für das Bewertungsverfahren der in das Flurbereinigungsgebiet einbezogenen Grundstücke gelten die Bestimmungen der §§ 27 bis 33 Flurbereinigungs-gesetz (FlurbG)¹ in Verbindung mit den §§ 5 bis 7 des Sächsischen Gesetzes zur Ausführung des Flurbereinigungs-gesetzes (AGFlurbG)².

Zweck der Wertermittlung ist es, den Wert der alten Flurstücke 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 Geldausgleichungen für Mehr- oder Minderausweisungen von Land nach § 44 Abs. 3 FlurbG und für den Ausgleich vorübergehender Nachteile nach §51 FlurbG

Die Wertermittlung obliegt dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft (TG).

Gemäß § 5 Abs.1 AGFlurbG, wurden, dem Vorschlag des Vorstandes der TG entsprechend, zwei landwirtschaftliche Sachverständige

Frau Brigitte Mälzer, Culten 24, 08459 Neukirchen und

Frau Sabine Grummet, Am Sportplatz 5, 08066 Zwickau

mit Verfügung des Landratsamtes Mittelsachsen, Abteilung Integrierte Ländliche Entwicklung und Geoinformation (Obere Flurbereinigungsbehörde) am 20.03.2023 bestellt. Sie haben bei allen Beschlüssen des Vorstandes, soweit sie die Wertermittlung betreffen, voll stimmberechtigt mitzuwirken (erweiterter Vorstand nach § 5 Abs. 2 AGFlurbG).

¹ Flurbereinigungs-gesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794) geändert worden ist

² Gesetz zur Ausführung des Flurbereinigungs-gesetzes und zur Bestimmung von Zuständigkeiten nach dem Landwirtschaftsanpassungs-gesetz vom 15. Juli 1994 (SächsGVBl. S. 1429), das zuletzt durch Artikel 24 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist

2 Bewertungsverfahren

Das Flurbereinigungsgebiet umfasst unterschiedliche Flächen, beispielsweise die Feldflur, die Ortslage und Verkehrsflächen. Die Flächenarten sind nach Maßstäben zu bewerten, die eine Vergleichbarkeit und gegebenenfalls auch einen Flächentausch ermöglichen.

Im Flurbereinigungsverfahren ist der Flächentausch nicht nach Flächeninhalt, sondern nach Wertgesichtspunkten vorzunehmen. Der Grundsatz der wertgleichen Abfindung (§44 Abs. 1 FlurbG) setzt voraus, dass der Wert der von den Teilnehmern in das Verfahren eingebrachten Flächen ermittelt wird. Der Wert (Tauschwert) eines Grundstücks wird durch seine Größe sowie

- seine natürliche Beschaffenheit und
- seine tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse

bestimmt, die für den Ertrag, die Benutzung, die Verwertung und wesentlich sind. Maßgeblich ist der objektive Wert, also der Wert, den ein Grundstück für jedermann hat, der es im Neuordnungsgebiet ortsüblich nutzen würde.

Die Tauschwerte werden zunächst in Wertzahlen (WZ) ausgedrückt, die das Wertverhältnis angeben, in dem Flächen zueinanderstehen. Somit werden die Wertmaßstäbe der unterschiedlichen Flächen in Form der WZ vereinheitlicht. Der Tauschwert eines einzelnen Flurstücks wird dann durch die Wertverhältniszahl (WVZ) ausgedrückt (Berechnung siehe Kapitel (2.3)).

2.1. Verfahrensweise für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Zunächst 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 für Sonderkulturen

Nach § 28 Abs. 1 FlurbG sind die Ergebnisse der Reichsbodenschätzung der Finanzverwaltung nach dem BodSchätzG³ zugrunde 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). Für das weitere Vorgehen zur Ermittlung der Wertzahl der ländlichen Neuordnung gibt es zwei Varianten:

³ Bodenschätzungsgesetz vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3150, 3176), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist

Variante 1 - Ergänzungswertermittlung:

Bei ausreichender Übereinstimmung wird die Übernahme der Reichsbodenschätzung vom Vorstand beschlossen und die gesamte Bodenschätzung ist in Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung zu überführen.

Variante 2 - Einzelwertermittlung:

Ist eine Umwandlung wegen unzureichender Übereinstimmung der Mustergrundaufstellung mit der Reichsbodenschätzung nicht möglich, sind sämtliche Flurstücke durch den erweiterten Vorstand neu einzuwerten.

Ebenso werden Wertzahlen bislang nicht bewerteter, jetzt aber landwirtschaftlich genutzter Flächen bestimmt.

Bei der Wertermittlung bleibt grundsätzlich die Entfernung zur Ortslage bzw. zum Standort des Bewirtschaftungsbetriebes und des damit notwendigen Anfahrtsweges unberücksichtigt.

Berechnung der Wertzahl:

Der anhand der genannten Wertermittlungsansätze ermittelte Wert wird als Bruttozahl der Reichsbodenschätzung bezeichnet. Zumeist wurden an diesem damals bereits Zu- bzw. Abschläge wie z. B. Hängigkeit oder Abschattung von Wald angebracht. Der daraus erhaltene Wert wird als Nettozahl (Ackerzahl bzw. Grünlandzahl) der Reichsbodenschätzung bezeichnet. Aus den heutigen weiter angebrachten Zu- und Abschlägen ermittelt sich die Wertzahl der Ländlichen Neuordnung kurz Wertzahl (WZ), welche die Berechnungsgrundlage für die Wertverhältniszahl (WVZ) darstellt:

WZ = Netto-WZ der ReiBo ± Zu-/Abschläge (Gleichung 1)

Solche Zu- oder Abschläge ergeben sich aus dauerhaften Beeinflussungen an den wesentlichen Grundstücksbestandteilen oder wenn es zu besonderen Verhältnissen an Grundstücken bzw. Grundstücksteilen kommt, z.B., wenn landwirtschaftliche Flächen dauerhaft beeinträchtigt werden (z.B. durch (neue) Waldabschattung, ein Ufergebiet, veränderten Wasserhaushalt, Geländeform, Hangneigung Stromleitungen, Schächte, etc.).

Da es verfahrenstechnisch keine Flächen ohne Wertzahl im Verfahrensgebiet geben darf bzw. negative Wertzahlen, welche durch Abschläge entstehen könnten, nicht zulässig sind, ist eine Mindestwertzahl von ≥ 1 festzusetzen.

2.2 Verfahrensweise für Bauflächen, Bauland und bauliche Anlagen

Für die Ermittlung des Wertes für 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 landwirtschaftlichen Nutzflächen, kann sich der Vorstand besonderer anerkannter Sachverständiger bedienen (§ 31 Abs. 2 FlurbG).

Unter dem Verkehrswert, oder auch Marktwert genannt, versteht man einen bestimmten Preis eines Grundstücks, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, 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 Rücksicht auf ein ungewöhnliches oder persönliches Verhältnis zu erzielen wäre.⁴

Die Umrechnung der Verkehrswerte in Wertzahlen der ländlichen Neuordnung erfolgt durch einen **Kapitalisierungsfaktor** (siehe Kapitel 2.3) 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.

2.3 Wertverhältniszahlen, Kapitalisierungs- und Umrechnungsfaktor

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

$$WVZ = \Sigma \left(F * \frac{WZ}{10 \text{ m}^2} \right) \quad (\text{Gleichung 2})$$

Der **Kapitalisierungsfaktor** (KF) ermöglicht die Umrechnung von Wertverhältniszahlen in Geldbeträge. Er legt den Geldwert einer Wertverhältniszahl fest und ist bei Mehr- und Minderausweisungen der Landabfindungen anzuhalten.

Der Kapitalisierungsfaktor wird auf Grundlage der durch den Gutachterausschuss des Landkreises Mittelsachsen bestimmten Bodenrichtwerte (BRW) abgeleitet. Der durchschnittliche Bodenpreis je m² (BRW) Ackerfläche dividiert durch die durchschnittliche Wertzahl (DWZ) für Ackerflächen des Verfahrensgebietes, ergibt zunächst den Kapitalisierungsfaktor für Wertzahlen (Preis für 1 WZ).

$$KF_{WZ} = \frac{\emptyset BRW}{DWZ} \quad (\text{Gleichung 3})$$

Im Verfahren der Ländlichen Neuordnung werden die Tauschwerte mittels Wertverhältniszahlen ausgedrückt. Da die Wertverhältniszahl (WVZ) bezogen auf 10m² ermittelt wird, ergibt sich durch die Multiplikation mit 10 der Geldwert für eine Wertverhältniszahl:

$$KF_{WVZ} = \frac{\emptyset BRW}{DWZ} * 10 \text{ m}^2 \quad (\text{Gleichung 4})$$

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

Mit Hilfe des Kapitalisierungsfaktors können ebenso Flächen mit Verkehrswerten in WZ überführt werden. Der Quotient aus dem Bodenrichtwert und dem Kapitalisierungsfaktor ergibt die WZ:

$$WZ = \frac{BRW}{KF_{WZ}} \quad (\text{Gleichung 5})$$

⁴ § 194 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

3 Festsetzungen

3.1 Bodenrichtwerte

Zur Ermittlung von Kapitalisierungs- und Umrechnungsfaktoren sowie zur Bewertung nicht landwirtschaftlich genutzter Flächen mit Verkehrswerten wird der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Landkreises Mittelsachsen vom 31.12.2020 herangezogen.

Im Grundstücksmarktbericht werden folgende Bodenrichtwerte (BRW) für weitere Nutzungsarten ausgewiesen:

Nutzungsart	BRW in €/m²
Ortslage Börnichen	22
Erholungsgrundstücke	13,03
Bauland Landwirtschaft (Bauernhöfe)	11,39
Ackerland	1,33
Grünland	0,60
Wald mit Baumbestand	0,55
Wald ohne Baumbestand	0,19
Gartenland / Einzelgärten	6,48
Private Zufahrten/ Wegefläche	5,15
Wiesen-/Weideflächen (außerhalb der Ortslage)	1,22
Wiesen-/Restflächen (innerhalb Ortslage)	2,36
Wasserflächen	0,79
Unland	0,30

Tabelle 1: weitere Bodenrichtwerte im Verfahrensgebiet

3.2 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Zur Überprüfung der vorliegenden Bodenschätzung wurde am 30.03.2023 durch den erweiterten Vorstand eine Feldbegehung durchgeführt (Mustergrundüberprüfung).

Das Verfahrensgebiet verfügt über 47 kartographierte Grablöcher für Acker- und Grünland, aus der Reichsbodenschätzung. Für die Feldbegehung wurden hiervon 9 Grablöcher für eine erneute Überprüfung ausgewählt (Grabloch Nummern: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 und 17) sowie 10 neue Grablöcher angelegt. Damit wurden im Rahmen der Feldbegehung 19 Grablöcher einer Überprüfung unterzogen.

3.2.1 Ackerland

3.2.1.1 Einschätzung des Ackerlands zum Zeitpunkt der Reichsbodenschätzung

Der Überprüfung wurden folgende Werte der Reichsbodenschätzung als Prüfgrundlage zugrunde gelegt:

Bodenarten und Mustergründe für Ackerland im Verfahrensgebiet:

Bodenarten	Anzahl Grablöcher [42]	Nettowertzahl	
		Min	Max
Stark lehmiger Sand [SL]	11	30	41
Sandiger Lehm [sL]	31	34	46

Tabelle 2: im Ackerland vorkommende Bodenarten und deren Nettowertzahlen für das Verfahrensgebiet

Die Ackerzahlen (Nettozahlen der Reichsbodenschätzung für Ackerland) lagen folglich bis zum Zeitpunkt der Überprüfung in einer Spanne von 30 bis 46.

3.2.1.2 Prüfergebnisse nach der Feldbegehung

Folgende Erkenntnisse wurden bei der Feldbegehung am 30.03.2023 für Ackerflächen gewonnen:

- *Bei 6 von den 19 aufgesuchten Grablöchern hat sich die damalige Ackernutzung zur Grünlandnutzung umgewandelt und sie sind entsprechend als solche zu bewerten. Allerdings gab es bisher noch keine entsprechende Nachschätzung vom Finanzamt. Um trotzdem eine Bewertung durchführen zu können, nimmt man die Ackerbewertung entsprechend der Nachbarflächen als geltend an. Jedoch berücksichtigt man einen Abschlag von ca. 30%, da die ehemaligen Ackerflächen ja nicht mehr den entsprechenden Ertrag erbringen*
- *Eine damals geschätzte Grünlandfläche (Grabloch 13), die heute als Acker bewirtschaftet wird, wurde mit dem Ackerschätzungsrahmen entsprechend der angrenzenden Ackerfläche bewertet. Mit den anderen Flächen, die damals als Grünland bewirtschaftet wurden und heute der Ackernutzung dienen, soll analog umgegangen werden.*
- *Von den 9 zu überprüfenden Mustergründen erhielten die Grabloch Nummern: 1, 2, 4 und 6 eine gering abweichende Bewertung der Bodenzahlen bzw. Grünlandgrundzahlen, im Gegensatz zur damals.*

Grabloch 5 zeigte die größte Veränderung. Dieses musste abweichend zur damaligen Bewertung sL 4V 55 heute mit sL 5V 50, einer schlechteren Zustandsstufe (5 statt 4), bewertet

werden, da sich die Ertragsfähigkeit des Bodens verschlechtert hat. Die oberste Bodenschicht, die Krume, setzt sich deutlich vom unteren Bodengefüge ab.

- Zur Vereinfachung der Wertermittlung wurde vorgeschlagen, die Klassenfläche um das Grabloch 19 (stark lehmiger Sand (SL)) aufgrund der geringen Größe mit in die umliegende Klassenfläche des Grablochs 17 (sandiger Lehm (sL)) aufzunehmen.

Fazit der Feldbegehung: Im Großen und Ganzen können für Ackerflächen die Ergebnisse der Reichsbodenschätzung übernommen werden. Es wird die ermittelte Nettozahl der Reichsbodenschätzung als Berechnungsgrundlage der Wertverhältniszahl genutzt (Variante 1), da sie bereits Abschläge wegen der Hangneigung im Verfahrensgebiet berücksichtigt.

Danach ergibt sich folgende Mittlere Ackerzahl: **40,7 → 41**

Um Verwechslungen mit den Ackerzahlen zu vermeiden, wird zur Ermittlung der Durchschnittswertzahl die mittlere Ackerzahl halbiert.

Die Durchschnittswertzahl (DWZ) liegt bei **20,5 → 21**

Es erfolgt eine Umwandlung in die Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung, wobei zunächst die Ackerzahlen zur Vereinfachung in Bereiche von jeweils fünf Bodenklassen zusammengefasst werden und eine Wertzahl zugeordnet wird.

Bodenklasse	Ackerzahlen	Wertzahl
I	46-50	22
II	41-45	21 DWZ
III	36-40	20
IV	31-35	19
V	26-30	18

Tabella 3: Acker-Wertklassen der Flurbereinigung Börnichen

3.2.1.3 Kapitalisierungsfaktor

Aus der ermittelten DWZ und dem aus Tabelle 1 entnommenen Bodenrichtwert für Ackerland, können die Kapitalisierungsfaktoren KF_{WZ} und KF_{WVZ} mithilfe der Gleichungen aus Kapitel 2.3 bestimmt werden.

$$KF_{WZ} = \frac{\emptyset BRW}{DWZ}$$

$$KF_{WZ} = \frac{1,33 \text{ €/m}^2}{21} = 0,06333 \text{ €/m}^2 \text{ (Preis für 1 WZ Acker)}$$

$$KF_{WVZ} = \frac{1,33 \text{ €/m}^2}{21} * 10 \text{ m}^2 = 0,63333 \text{ €/m}^2$$

Der Kapitalisierungsfaktor für 1 WVZ beträgt 0,63333 €/m².

3.2.2 Grünland

Abweichend von der Reichsbodenschätzung wird das Wertverhältnis von Ackerland und Grünland mit derselben Ackerzahl bzw. Grünlandzahl nicht mit 1:1 festgelegt. In der Reichsbodenschätzung wurde davon ausgegangen, dass die Erträge auf Acker- und Grünland mit derselben Ackerzahl bzw. Grünlandzahl gleichwertig sind. Dies ist nach heutigen Gesichtspunkten nicht mehr gegeben. Diese Annahme spiegelt sich auch in den aktuellen Bodenpreisunterschieden und Deckungsbeiträgen wider.

3.2.2.1 Einschätzung des Grünlands zum Zeitpunkt der Reichsbodenschätzung

Der Überprüfung wurden folgende Werte der Reichsbodenschätzung als Prüfgrundlage zugrunde gelegt:

Bodenarten und Mustergründe für Grünland im Verfahrensgebiet:

Bodenarten	Anzahl Grablöcher [5]	Nettowertzahl	
		Min	Max
Lehmiger Sand [IS]	1	34	34
Lehm [L]	4	50	58

Tabelle 4: im Grünland vorkommende Bodenarten und Nettowertzahlen für das Verfahrensgebiet

Die Grünlandzahlen (Nettozahlen der Reichsbodenschätzung für Grünland) lagen folglich bis zum Zeitpunkt der Überprüfung in einer Spanne von 34 bis 58.

3.2.2.2 Prüfergebnisse nach der Feldbegehung

Folgende Erkenntnisse wurden bei der Feldbegehung am 30.03.2023 für Grünlandflächen gewonnen:

Für 6 Grablöcher, die heute als Grünland statt Ackerland bewirtschaftet werden, wird das Finanzamt Nachschätzungen durchführen und die Nutzung entsprechend anpassen müssen. Allerdings gab es bisher noch keine entsprechende Nachschätzung. Um trotzdem eine Bewertung durchführen zu können, nimmt man die Ackerbewertung entsprechend der Nachbarflächen als geltend an. Jedoch berücksichtigt man einen Abschlag von ca. 30%, da die ehemaligen Ackerflächen ja nicht mehr den entsprechenden Ertrag erbringen.

Fazit der Feldbegehung: *Im Großen und Ganzen können auch für das Grünland die Ergebnisse der Reichsbodenschätzung übernommen werden. Es wird die ermittelte Nettozahl der Reichsbodenschätzung als Berechnungsgrundlage der Wertverhältniszahl genutzt, da sie bereits Abschläge wegen der Hangneigung im Verfahrensgebiet berücksichtigt.*

Danach ergibt sich folgende Mittlere Grünlandzahl: = 50

Um Verwechslungen mit den Grünlandzahlen zu vermeiden, wird zur Ermittlung der Durchschnittswertzahl die mittlere Grünlandzahl halbiert.

Die Durchschnittswertzahl (DWZ) liegt bei 25.

Um dem Ertragsverhältnis und der aktuellen Preisentwicklung Rechnung zu tragen, werden die Wertzahlen für Grünland mit 50 % der Wertzahlen von gleichwertigem Ackerland angesetzt. Ausgehend von der mittleren Grünlandzahl 50 und der mittleren Durchschnittswertzahl 25 ergeben sich bei Zusammenfassung von wieder jeweils fünf Grünlandzahlen die abgestuften Nettowertzahlen für Grünland wie folgt:

$$25 * 0,5 = 12,5 \rightarrow 13$$

Es erfolgt eine Umwandlung in die Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung, wobei zunächst die Grünlandzahlen zur Vereinfachung in Bereiche von jeweils fünf Bodenklassen zusammengefasst werden und eine Wertzahl zugeordnet wird.

Bodenklasse	Grünlandzahl	Wertzahl
I	56-60	15
II	51-55	14
III	46-50	13
IV	41-45	12
V	36-40	11
VI	31-35	10

Tabella 5: Grünland-Wertklassen der Flurbereinigung Börnichen

3.2.2.3 Kapitalisierungsfaktor

Durch die prozentuale Angleichung der Grünlandzahl gegenüber der Ackerzahl kann die Berechnung des Kapitalisierungsfaktors entsprechend dem Ackerland durchgeführt werden.

3.2.4 Abweichende Nutzung

Flächen, die zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Wertermittlung abweichend von den Bewertungen der Reichsbodenschätzung genutzt werden, sind entsprechend der aktuellen Nutzung umzuwerten.

umgebrochene Flächen: Zu- und Abschläge für umgebrochene Flächen

Somit werden Flächen, welche in der Bodenschätzung nach dem Grünlandschätzungsrahmen bewertet wurden jetzt aber als Ackerland genutzt werden, sowie Flächen, welche in der Reichsbodenschätzung als Acker geschätzt wurden, nunmehr jedoch einer dauerhaften Grünlandnutzung unterliegen durch Zu- bzw. Abschläge angepasst.

Nutzungsart zur Reichsbodenschätzung	Nutzungsart WE-Flurbereinigung	Ab-/Zuschlag
Grünland	Ackerland	Kein Abschlag, wie angrenzende Flächen zu bewerten
Ackerland	Grünland	-30 %

Tabella 6: Zu-

und Abschläge für umgebrochene Flächen

Im Verfahrensgebiet Börnichen wurde bei 6 Grablöchern ein entsprechender Nutzungswechsel von Ackerland zu Grünland festgestellt und ein Abschlag von 30% berücksichtigt.

Da im Verfahrensgebiet nur geringfügig Flächen von Grünland in Ackerland umgebrochen wurden, werden diese ohne einen weiteren Abschlag und wie angrenzenden Flächen bewertet.

keine LW Nutzung: Bewertung der Flächen entsprechend ihrer aktuellen Nutzung

Flächen, die gemäß Bodenschätzung der Finanzverwaltung als Acker oder Grünland geschätzt worden waren, aber heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden (z.B. Aufforstungen oder Erweiterung der Ortslage), werden nach der aktuellen Nutzung entsprechend dieses Wertermittlungsrahmens bewertet.

Dazu gehören im Verfahrensgebiet Börnichen:

- 4 Waldflächen + 1 Gehölzfläche
- Tatsächlicher Wegeverlauf Hausdorfer Weg
- Ortslagenerweiterung
- Teich + Bachlauf

Restwertzahl

Verfahrenstechnisch darf es keine Flächen ohne Wertzahl im Verfahrensgebiet oder Flächen mit negativer Wertzahl geben, welche durch Abschläge entstehen könnten. Es wird festgelegt, dass die Wertzahl dieser Flächen überdies nicht niedriger sein darf als der Wert von Unland und Grenzertragsflächen.

Die Bewertung dieser Flächen erfolgt auf Basis des Bodenrichtwertes (BRW) aus Tabelle 1 und der Gleichung 5.

Somit wird diesen Flächen die

$$WZ_{\text{Restwert}} = 5$$

zugewiesen.

3.3 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 pauschalisiert 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.

3.3.1 Auswirkungen des Wasserhaushalts (Abschlag Ü / N)

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

Nass- und Feuchtstellen (Abschlag N)

Für die davon betroffenen Flächen werden **Abschläge Nass und Feuchtstellen (Abschlag N)** entsprechend Tabelle 7 festgesetzt.

Grad der Vernässung	Abschlag
Leichte, zeitweise Vernässung mit leichten Schäden (Ertragsausfall alle 5 Jahre)	20 %
Stärkere Vernässung mit nachhaltigen Schäden (Ertragsausfall alle 2 Jahre)	50 %
Stark stauende Nässe	80%

Tabelle 7: Abschläge aufgrund von Nass- und Feuchtstellen

3.3.2 Geländeform, Hangneigung (Abschlag H)

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 wurde bereits in der Nettozahl der Reichsbodenschätzung durch Abschläge vom Bodenwert berücksichtigt. Eine erneute Berücksichtigung ist nicht notwendig.

3.3.3 Waldrand, Gehölze und Heckenreihe (Abschlag G +W)

Bei Gehölzen und Heckenreihen über 4 m Höhe 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 %

Tabelle 8: Abschläge aufgrund von Gehölzflächen

Für Waldrandlagen wird wegen der auftretenden Schattenwirkung, Laubfall, Nährstoffentzug und Durchwurzelung des Bodens auf landwirtschaftlichen Flächen ein 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	30 %
Westen oder Osten	20 m	20 %
Norden	20 m	10 %

Tabelle 9: Abschläge aufgrund von Waldflächen

3.3.4 Gewässer-/Uferrandstreifen (Abschlag U)

§ 24 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz⁵ (SächsWG) setzt an Gewässern 10 m breite Gewässerrandstreifen, innerhalb der Ortslagen 5 m breite Gewässerrandstreifen zum Schutz der Gewässer fest. Der Gewässerrandstreifen schließt an das Ufer an, d.h. an die Böschungsoberkante bzw. die Linie des mittleren Hochwasserstandes. In diesem Bereich ist die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bestimmten Einschränkungen unterworfen.

Sollte ein Abschlag sowohl für Gewässerrandstreifen als auch für Gehölze oder Wald gegeben sein, wird nur der höherwertige Abschlag angewendet. Unter Würdigung des § 24 Abs. 2 und 3 SächsWG wird unabhängig von einer eventuell vorhandenen Uferbepflanzung die eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung durch einen beidseitigen Abschlag Gewässerrandstreifen / Uferrand von 30 % auf einer Breite von 10 m

berücksichtigt.

Sollte ein Abschlag sowohl für Gewässerrandstreifen als auch für Gehölze oder Wald gegeben sein, wird nur der höherwertige Abschlag angewendet. Abschlag U schließt einen gleichzeitigen Abschlag für Wald bzw. Gehölz aus.

⁵ Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

3.3.5 Beeinträchtigung durch Leitungen/Masten und Überspannung (Abschlag L)

Unabhängig vom Bestehen oder Nichtbestehen beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten für Leitungsrechte in den Grundbüchern werden im Acker- und Grünland keine Abschläge für unterirdische oder oberirdische Leitungen (Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation usw.) festgelegt. Für die Bewirtschaftung stellen sie kein Hindernis dar. Eventuelle Schäden, die durch die Unterhaltung der Leitungen durch die Betreiber entstehen, werden vom Verursacher entschädigt.

Die für das Betreiben der Leitungen notwendigen, oberirdisch vorhandenen Anlagen werden mit einer pauschalisierten Behinderungsfläche berücksichtigt:

Anlagenart	Behinderungsfläche	Wertzahl
Schacht, Rundmast	10 m ²	Restwertzahl
Stahlgittermast (bis 5 x 5 m)	50 m ²	Restwertzahl
Stahlgittermast (über 5 x 5 m)	100 m ²	Restwertzahl

Tabelle 10: Abschläge aufgrund von oberirdischen Anlagen

Die Ausfallflächen werden als Quadrat um den Mittelpunkt des verursachenden Objektes konstruiert.

3.4 Verkehrswert und sonstige Flächen

3.4.1 Ortslage (Wohnen und Gewerbe)

Ziel der Neuordnung in der Ortslage ist die Beseitigung von Widersprüchen zwischen Eigentum und tatsächlicher Nutzung der Flächen (z.B. die Beseitigung von Überbauungen). Dies erfolgt durch Änderung oder Anpassung der Flurstücksgrenzen an den jeweiligen Besitzstand im gegenseitigen Einvernehmen der betroffenen Grundstückseigentümer im Rahmen einer Ortslagenverhandlung.

Der Bodenrichtwert für Bauland findet nur Anwendung, wenn Einzelflächen in der entsprechenden Größe von bebauungsfähigem Land getauscht werden. Die durch die Grenzregulierung entstehenden und zu tauschenden Splitterflächen sind für sich genommen nicht bebaubar und stellen Teile von Hof-, Garten- und Hinterland dar. Aus diesem Grund wird in diesen Fällen nicht der volle Bodenrichtwert für Wohnbaulandflächen in Ansatz gebracht.

Für die Teil- und Splitterflächen der einbezogenen Wohngrundstücke wird daher der Bodenrichtwert von Gartenland (vgl. Kapitel 3.1 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) als entsprechende Wertgrundlage festgelegt. Mit Hilfe des Kapitalisierungsfaktors KF_{WZ} kann nach der Gleichung 5 aus Kapitel 2.3 die Wertzahl für die Ortslage Börnichen bestimmt werden.

Somit wird diesen Flächen die

$$WZ_{Ortslage} = 102$$

zugewiesen.

Abweichend davon können zwischen beteiligten Eigentümern andere privatrechtliche Vereinbarungen getroffen werden, z.B. bei der Übertragung selbstständig bebaubarer Flurstücksteile.

3.4.2 Verkehr (Straßen, Wege, Plätze)

Öffentlich gewidmete Straßen und Wege, soweit sie ein eigenes Wegeflurstück sind, kommen in das Eigentum der Stadt Oederan. Führen die Wege über Land von Privateigentümern, so wird angestrebt, dass die kommunale Gebietskörperschaft landwirtschaftliche Fläche zur Verfügung stellt, die in die Straßenflächen gelegt werden. Damit es zu keinen Flächendifferenzen bei Privateigentümern zw. überbauter und LN-Abfindungsfläche kommt, erhalten öffentliche Verkehrsflächen, dazu gehören auch die Gräben und Wegrandbepflanzungen, den gleichen Wert, wie die angrenzenden Flächen.

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 landwirtschaftliche Flächen, also den Verhältnissen, welche vor dem Ausbau vorhanden waren. Dadurch soll eine Gleichbehandlung aller Eigentümer erreicht werden, so dass Eigentümer, welche diese sogenannten LPG-Wege haben dulden müssen, nicht für diesen Wertverlust im Verfahren der Ländlichen Neuordnung aufkommen. Der Wertverlust wird durch alle Teilnehmer im Rahmen des Landabzuges für gemeinschaftliche Anlagen getragen, indem diese Wege wie neu gebaute Wege behandelt werden.

3.4.3 Wald, Gehölz, Heckenreihen

Im Neuordnungsgebiet befinden sich forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Ausgehend vom aktuellen Bodenrichtwert für Wald (vgl. Tabelle 1) ergibt sich mit dem festgelegten Kapitalisierungsfaktor und Gleichung 5 aus Kapitel 2.3 wird diesen Flächen die Wertzahl:

$$WZ_{\text{Wald/Gehölz}} = 9$$

zugewiesen.

Bei Eintritt von Eigentumsänderungen infolge der Ländlichen Neuordnung muss der Holzbestand von einem anerkannten Sachverständigen gesondert bewertet und mit einem Geldausgleich entschädigt werden, es sei denn, es erfolgt eine einvernehmliche Einigung zwischen dem abgebenden und dem übernehmenden Eigentümer über eine Vereinbarung.

3.4.4 Gewässer

Für Wasserflächen (Gewässer, Gräben etc.) wird die Wertzahl unter Berücksichtigung des entsprechenden Bodenrichtwertes (vgl. Tabelle 1) und mit der Gleichung 5 aus Kapitel 2.3 festgelegt:

$$WZ_{\text{Gewässer}} = 13$$

festgelegt.

3.4.5 Unland, Ödland, Böschungen

Die Bewertung dieser Flächen erfolgt auf Basis des Bodenrichtwertes (vgl. Tabelle 1) und mit der Gleichung 5 aus Kapitel 2.3:

$$WZ_{\text{Unland}} = 5$$

festgelegt.

3.5 Wesentliche Bestandteile

Wesentliche Bestandteile von Grundstücken (§ 50 Abs. 1 FlurbG), z. B. Obstbäume, Holzbestände, Einzelbäume, bauliche Anlagen und sonstige wesentliche Bestandteile der Grundstücke, welche durch die Ländliche Neuordnung den Eigentümer wechseln oder entfernt werden müssen, werden im Bedarfsfalle von anerkannten Sachverständigen gesondert bewertet.

Für das Flurbereinigungsverfahren Börnichen sind keine wesentlichen Bestandteile von Grundstücken zu bewerten.

3.6 Wertänderungen / Auf- und Abbonitierung

Wurde der Wert eines Abfindungsgrundstückes durch besondere Maßnahmen der Teilnehmergeinschaft wesentlich verändert (§46 FlurbG) (z.B. Entsiegelung einer Fläche), so wird der neue Wert der Bemessung der Abfindung zu Grunde gelegt.

4 Flurstücksgruppen

Flurstücksgruppen entstehen durch das Zusammenfassen von Wertflächen nach gewissen einheitlichen Gesichtspunkten wie z.B. Bodenart, Nutzungsart, Verwertbarkeit und Eignung für Sonderkulturen. Sie dienen dem Ziel, eine wertgleiche Abfindung nachweisen zu können (insbesondere § 44 Absätze 4 FlurbG).

Entsprechend den „Arbeitsvorschriften der Ländlichen Neuordnung Sachsen“ (AVLNO), Punkt 3.3.8, können gleichartige und unbeschränkt zusammenlegungsfähige Flurstücke in der Wertkarte abgegrenzt und als Flurstücksgruppe erfasst werden.

Folgende Flurstücksgruppen werden festgesetzt (unter Vorbehalt zur Erweiterung):

Kennzahl	Bezeichnung	Hinweise
01	Ortslage	
04	Verkehrsflächen	
06	Gewässer	
08	Grenzertragsflächen	Unland, Hutung, Feldgehölz, Hecken
10	Wald	
20	Acker	
30	Grünland	

Tabelle 11: Festsetzung von Flurstücksgruppen

5 Rechenbeispiel

Flurstück X mit 24.800 m²

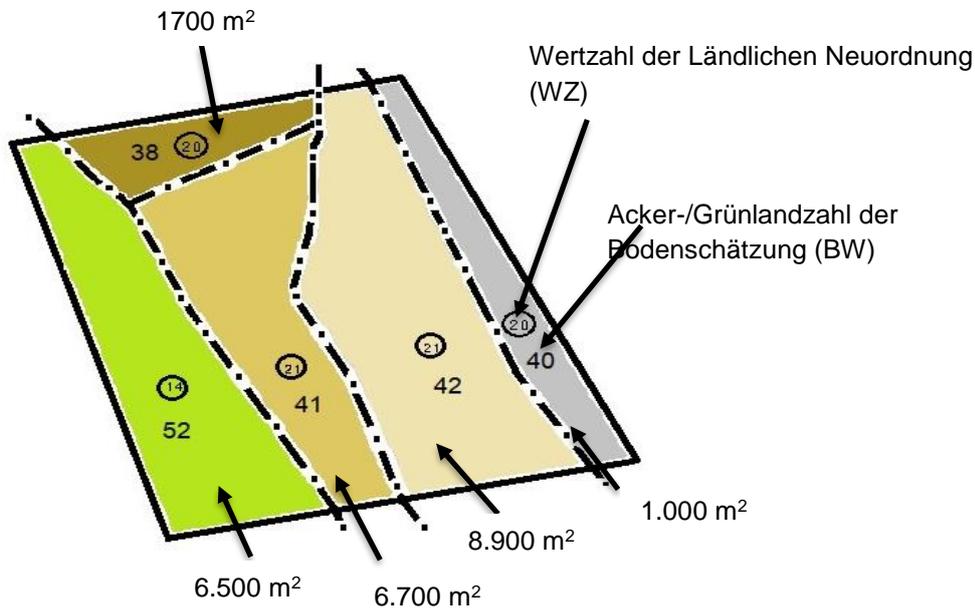


Abbildung 2: Flurstück X mit verschiedenen Klassenflächen (Quelle: Eigene Darstellung)

$$WZ = BW$$

$$WVZ = \Sigma \left(F * \frac{WZ}{10 \text{ m}^2} \right)$$

Teilfläche	Nutzungsart	Flächeninhalt	WZ (Ländliche Neuordnung)	$\Sigma \left(F * \frac{WZ}{10 \text{ m}^2} \right)$	= WVZ
1	A	1.700	20	$\left(1.700 \text{ m}^2 * \frac{20}{10 \text{ m}^2} \right)$	=3.400
2	Gr	6.500	14	$\left(6.500 \text{ m}^2 * \frac{14}{10 \text{ m}^2} \right)$	=9.100
3	A	6.700	21	$\left(6.700 \text{ m}^2 * \frac{21}{10 \text{ m}^2} \right)$	=14.070
4	A	8.900	21	$\left(8.900 \text{ m}^2 * \frac{21}{10 \text{ m}^2} \right)$	=18.690
5	A	1.000	20	$\left(1.000 \text{ m}^2 * \frac{20}{10 \text{ m}^2} \right)$	=2.000
		$\Sigma = 24.800$	DWZ = 19,056		$\Sigma = 47.260$

Der Anspruch (Einlagewert) für das Flurstück sind 47.260 Wertverhältniszahlen.

Die durchschnittliche Ertragsfähigkeit des Bodens wird mit der Durchschnittswertzahl ausgedrückt. Sie berechnet sich wie folgt:

$$DWZ = WVZ * \frac{10 \text{ m}^2}{F}$$

$$DWZ = 47.260 * \frac{10 \text{ m}^2}{24.800 \text{ m}^2}$$

$$DWZ = 19,056$$

Das Flurstück hat eine Durchschnittswertzahl von 19.

6 Zusammenfassung

Wertflächen:

	Flächenart	Wertzahl (WZ)
Landwirtschaftlich genutzte Flächen	Ackerland	18 - 22
	Grünland	10 - 15
Verkehrswert und sonstige Flächen	Ortslage (Wohnen und Gewerbe)	102
	Verkehr (Straßen, Wege, Plätze)	wie angrenzende Flächen zu bewerten
	Wald	9
	Gewässer	13
	Unland	5

Kapitalisierungsfaktor und Restwertzahl:

Kapitalisierungsfaktor (WZ): 0,0633 €/m²

Kapitalisierungsfaktor (WVZ): 0,6333 €/m²

Restwertzahl: 5

Anlagen

Karte - Grablöcher der Reichsbodenschätzung

Karte - Klassenflächen der Reichsbodenschätzung

Karte - Klassenflächen der Reichsbodenschätzung und die zu überprüfenden Mustergründe

Karte - Vergleich Nutzung der Flächen zum Zeitpunkt der Reichsbodenschätzung im Gegensatz zu heute

Bestellung der Sachverständigen