



Ländliche Neuordnung: **Dorfchemnitz**
Gemeinde: Dorfchemnitz
Landkreis: Mittelsachsen

WERTERMITTLUNGSRAHMEN

(Grundsätze der Wertermittlung)

Beschlossen mit Beschluss 2014-04
in der Sitzung am 24.09.2014

Inhalt :

1. Wertermittlungsrahmen
2. Anlage 1a,b – Klassenbildung Acker- u. Grünlandschätzungsrahmen
3. Anlage 2 – Abgrenzung Bereich Einzelwertermittlung
4. Anlage 3 - Geltungsbereich des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes

Änderungen : Beschluss vom 26.10.2016

1. Allgemeines

1.1. Gesetzliche Grundlagen

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

1.2. Landwirtschaftliche Sachverständige

Die Wertermittlung obliegt dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft. Hierzu werden auch die stellvertretenden Vorstandsmitglieder einbezogen. Gemäß § 5 Abs. 1 AGFlurbG wurden zwei landwirtschaftliche Sachverständige und ersatzweise noch ein zusätzlicher landwirtschaftlicher Sachverständiger mit der Verfügung des Landratsamtes Mittelsachsen, Referat Integrierte Ländliche Entwicklung vom 25.03.2009 festgesetzt. Sie haben bei allen Beschlüssen des Vorstandes, soweit sie die Wertermittlung oder Einwendungen dagegen betreffen, voll stimmberechtigt mitzuwirken (zwei landwirtschaftliche Sachverständige als erweiterter Vorstand).

Herr Klaus Heinrich aus Niederau und Herr Armin Hamisch aus Herbergen wurden durch das Landratsamt Mittelsachsen, Referat Integrierte Ländliche Entwicklung am 25.03.2009 verpflichtet. Ersatzweise wurde außerdem Herr Rolf Seifert aus Irbersdorf am 25.03.2009 verpflichtet. Die Verpflichtung erfolgte durch den Referatsleiter des Referates Integrierte Ländliche Entwicklung, welcher gleichzeitig den Vorsitz der Oberen Flurbereinigungsbehörde bekleidet. Der Bestellung der Sachverständigen stimmte der Vorstand der Teilnehmergeinschaft gemäß § 5 AGFlurbG in seiner Sitzung vom 17.02.2009 zu.

2. Bewertungsverfahren

2.1. Verfahrensweise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Nach § 28 Abs. 1 FlurbG sind die Ergebnisse der Bodenschätzung der Finanzverwaltung nach dem Bodenschätzungsgesetz vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3150, 3176) 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 in erster Linie 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 für 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:

Es ist jeweils ein Grundstück ohne besondere Vor- und Nachteile mit den beiden im Verfahrensgebiet überwiegenden Bodenarten [SL 4 V 45 und IS 4 V 38] als 1. und 2. Hauptmustergrund (Acker), weiterhin als 3. Hauptmustergrund mit der dritthäufigst vorkommenden Bodenart von [sL 4 V 53] und mit der im Verfahrensgebiet überwiegenden Bodenart [L II c2 45]

für Grünland als 1. und 2. Hauptmustergrund (Grünland) auszuwählen. Für diese Grundstücke ist der ortsübliche landwirtschaftliche Verkehrswert zu ermitteln, der Bezug zur Bodenschätzung der Finanzverwaltung herzustellen. Danach ist die Wertzahl (=Brutto-Wertzahl, da noch ohne Berücksichtigung eventueller Zu- und Abschläge) festzusetzen (siehe auch Punkt 3.4.). Für jede wichtige Bodenart ist ein bestimmendes Grabloch einzuwerten.

Durch Angleichung an die Hauptmustergründe ist dann eine Mustergrundverdichtung vorzunehmen. Dabei sollen möglichst 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**).

Für Zwecke der Behandlung des Umbruchs von Grünland in Acker und umgekehrt, werden, sofern geeignete Böden vorhanden sind, diese in beiden Schätzungsrahmen der Bodenschätzung bewertet.

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

Die so ermittelte Bruttowertzahl 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. Er wird in Wertverhältniszahlen (WVZ) angegeben:

$$WVZ = \frac{\text{Fläche (m}^2\text{)} \times \text{Wertzahl (WZ)}}{10}$$

2.2. Verfahrensweise für Flächen mit Verkehrswert, forstwirtschaftliche 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** (siehe Punkt 3.4.) möglich sein. Dies ist Grundlage für das Maß einer wertgleichen Abfindung in der Ortslage als auch in der Feldflur. Ferner kann der Umrechnungsfaktor beim Erwerb nach § 52 FlurbG, beim Abschluss von Planvereinbarungen und bei der geldwerten Berechnung von Mehr- oder Minderausweisungen der Landabfindungen herangezogen werden. Abweichungen sind im gegenseitigen Einvernehmen möglich.

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

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

3. **Festsetzungen**

3.1. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

3.1.1. Ermittlung Bruttowertzahl LNO

Die Feldbegehung zur Überprüfung der Anwendbarkeit der Bodenschätzung der Finanzverwaltung (Mustergrundaufstellung) wurde am 05.-07.05.2009 und am 10.-11.08.2009 durchgeführt.

Eine Einzelwertermittlung ist nicht grundsätzlich notwendig, es erfolgt eine Umwandlung der Ergebnisse der Bodenschätzung der Finanzverwaltung in die Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung (siehe hierzu Niederschrift zur Vorstandssitzung vom 25.06.2009).

Dabei wird zwischen Acker und Grünland wie folgt unterschieden:

Auf den Wert der **Bodenzahl** des Ackerschätzungsrahmens erfolgt generell ein Zuschlag von 5 WZ für die Bewertung der **Bruttowertzahl LNO** wohingegen der Wert der **Grünlandgrundzahl** des Grünlandschätzungsrahmens für die Bewertung der **Bruttowertzahl LNO** heranzuziehen ist.

Für die Zwecke der Flurbereinigung werden dann zur Vereinfachung die Boden- bzw. Grünlandgrundzahlen von 7 bis 71 zu Klassen zusammengefasst und in die Bruttowertzahlen der Ländlichen Neuordnung umgerechnet. (Beispiel: Bodenzahl 22 befindet sich in der Klasse X und erhält als Bruttowertzahl LNO die 20). – Anlage 1a

Der Klassenabstand (Spanne) beträgt 5 Boden- bzw. Grünlandgrundzahlen.

3.1.2. Gegenüber der Bodenschätzung abweichende Nutzung

Weicht die tatsächliche Nutzung von der Bodenschätzung ab, so ist bei der Bewertung der Fläche wie folgt zu verfahren:

- a) Zu Ackerland umgebrochenes Grünland wird wie das Mittel des umliegenden Ackers eingewertet mit anschließender Einbindung in die entsprechende Klasse der LNO gemäß Anlage 1a.
- b) **Dauergrünlandflächen**, die in der Bodenschätzung als Acker bewertet wurden erhalten als Wertzahl die Bodenzahl mit anschließender Einbindung in die entsprechende Klasse der LNO gemäß Anlage 1b.
- c) Flächen, die in der Bodenschätzung nicht bewertet wurden, aber zum jetzigen Zeitpunkt einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen (**umgewandelte Flächen, z.B. überackerte Wege und Gräben**) erhalten als Wertzahl **die durchschnittliche niedrigere WZ der angrenzenden Flächen**.

Bei bekannten groben Abweichungen erfolgt eine Einzelbewertung (meist Zuschlag zur Nachbarfläche) – betrifft: Grünlandbereiche - (z.B. Mustergrund Nr. 24, Mustergrund Nr. 17 und 18) bzw. das Anbringen von Zu- und Abschlägen. Die Wertzahlen richten sich nach den in der Niederschrift über die öffentliche Vorstandssitzung - Mustergrundüberprüfung - vom 10. - 11.08.2009 festgelegten Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung.

Eine Fläche unterhalb von Mustergrund 8 „Martins Wiese“ wird als Sonderwertfläche mit WZ 49 festgelegt (Anlage 2).

3.1.3. Ermittlung von Abschlägen

Um den jeweiligen örtlichen Verhältnissen und Bedingungen innerhalb des Verfahrensgebietes gerecht zu werden, können Abschläge an die jeweilige Bruttowertzahl einer Wertfläche angebracht werden. Die Abschlagsflächen können pauschaliert oder durch konkrete Ermittlung der örtlichen Abgrenzung (durch Aufmessung in der Örtlichkeit oder auf andere geeignete Weise) festgelegt werden.

Folgende Abschläge werden erfasst und festgesetzt:

a) **Wasserhaushalt**

Für Beeinträchtigungen infolge von z.B. Nass- und Feuchtstellen, Abschwemmungen usw. werden folgende Abschläge - *Nässe* - festgesetzt:

Grad der Beeinträchtigung	Abschlag in Wertzahlen
stark stauende Nässe	3

Nassstellen werden lokal betrachtet und individuell festgelegt.

b) **Geländeform**

Mit zunehmender Hangneigung und ungünstiger Ausformung des Geländes werden u.a. die Bewirtschaftung erschwert, der Arbeitsaufwand, die Ernteverluste und die Abschwemmung erhöht, und damit der Nutzen (Reinertrag) vermindert. Der Einfluss der Geländeform auf den Wert landwirtschaftlicher Grundstücke wird durch Abschläge vom Bodenwert berücksichtigt.

Die Abschläge - *Hängigkeit* - werden für die Nutzung als Ackerland und Grünland einheitlich festgesetzt mit:

Ackerland

Hangneigung	Abschlag in %
0 % bis < 9 %	0
9 % bis < 15 %	10 %
ab 15 %	15 %

Grünland

Hangneigung	Abschlag in %
0 % bis < 15 %	0
15 % bis < 18 %	5 %
ab 18 %	10 %

c) Wald-/Aufwuchsschäden

Aus Gründen der **Waldeinwirkung** durch z.B. Waldschatten, Wurzelschaden und Laubfall, lange liegenbleibender Schnee werden folgende Abschläge - *Waldrand* - festgesetzt:

Waldlage im	Einwirkungsbreite	Wertminderung in %
Süden	20 m	30
Osten	20 m	10
Westen	20 m	10
Norden	20 m	10

Bei größeren **Gehölzen**, und/oder **Heckenreihen** (auch uferbegleitend bei Gewässern) wird wegen Schattenwirkung und Durchwurzelung des Bodens ein Abschlag - *Gehölzrand* – festgesetzt. Dieser beträgt:

Lage im	Einwirkungsbreite	Wertminderung in %
Süden	10 m	20
Osten	10 m	10
Westen	10 m	10
Norden	10 m	10

d) Beeinträchtigungen durch Leitungen/Masten und Überspannung

Unabhängig vom Bestehen oder Nichtbestehen beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten für Leitungsrechte in den Grundbüchern werden folgende Abschläge - *Leitungen* - bzw. Restwerte festgesetzt:

Art	Behinderungsfläche (quadratisch)	Restwertzahl (WZ)
Schacht, Stahlbeton- oder Holzmast	10 m ²	1
Stahlgittermast	50 m ²	1
Brunnen	25 m ²	1

	Trassenbreite (Schutzstreifen)	Abschlag in Wertzahlen (WZ)
380/220/110 kV - Freileitung	20 m	1
andere oberirdische Leitungen	10 m	1
unterirdisch eingemessene Leitungen	10 m	2

Die Trassenbreiten richten sich im Übrigen nach den Vorgaben der Versorgungsunternehmen.

Bei Grundstücken mit Verkehrswert (Bauland usw.) richtet sich die Wertminderung nach dem Ausmaß, in dem die Verwertung des Grundstückes eingeschränkt wird.

Leitungen: Wertabschlag ist dann berechtigt, wenn die Leitung durch Dienstbarkeit gesichert ist (FlurbG § 28 (2))

e) Berücksichtigung der Höhenlage im Verfahrensgebiet

Die Höhenlage der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen findet keine zusätzliche besondere Berücksichtigung, da die mittlere Höhenlage im Neuordnungsgebiet nur bei 555 m liegt. Nordhänge mit langer Schneelage sollen einen Abschlag von 1 Wertklasse erhalten.

f) Gewässerrandstreifen

Der § 50 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) setzt die zwischen Uferlinie und Böschungskante liegenden Flächen sowie hieran landseits angrenzende Flächen auf einer Breite von zehn Meter als Gewässerrandstreifen fest (beidseitig des Gewässers), sofern sich diese Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile befinden.

Deshalb wird unabhängig von einer eventuell vorhandenen Uferbepflanzung die eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung dahingehend berücksichtigt, dass auf einer Breite von zehn Meter von der Böschungsoberkante ein Abschlag von 20% angebracht wird.

Sollte ein Abschlag sowohl für Gewässerrandstreifen als auch für Waldrandlage oder Gehölz und Heckenreihen gegeben sein, so findet stets nur der höherwertige Abschlag Anwendung.

g) Meliorationsmaßnahmen

Der Wert einer örtlich vorhandenen Dränage spiegelt sich im Ertragswert des Bodens wieder und wirkt sich insoweit bei seiner Bewertung aus.

Ein Zu- oder Abschlag oder eine Bewertung nach § 28 FlurbG als wesentlicher Grundstücksbestandteil wird nicht angebracht.

3.1.4. Bestimmung der **Nettowertzahl**

Bei der Bestimmung von prozentualen Abschlagsgrößen wird immer auf die durch Abschläge unveränderte Bruttowertzahl Bezug genommen. Die gerundeten Abschläge werden addiert und abgezogen.

Beispiel:

Bruttowertzahl:	24
Abschlag - <i>Waldrand</i> - Wald im Osten (10%)	-2
Abschlag - <i>Leitung</i> - oberirdisch	-1
Nettowertzahl:	21

Für den Fall, dass Abschläge die Bruttowertzahl übersteigen, wird für **landwirtschaftliche Nutzflächen** die **Restwertzahl** mit **10 WZ** festgelegt, davon unberührt bleiben die Flächen (Grünland) in Klasse XIII, welche ohnehin bereits die Wertzahl (WZ 9) haben.

3.2. Flächen mit Verkehrswert

Die Wertermittlung für Bauflächen und Bauland sowie für bauliche Anlagen hat auf der Grundlage des Verkehrswertes zu erfolgen.

Grundlage bilden die Bodenrichtwerte (BRW) der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte beim jeweiligen Landratsamt:

- Landkreis Mittelsachsen mit Stichtag 31.12.2012

Folgende Flächen mit Verkehrswert sind zu beachten:

Art	BRW €/m ²	WZ
Hausgrundstücke, bebaute Ortslagen (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)		
Dorfchemnitz	5,0	333

Der bauliche Entwicklungszustand bzw. die Lage wird dabei wie folgt berücksichtigt:

Bauerwartungsland (lt. Flächennutzungsplan)	50 % des o.a. Wertes
Gewerblich oder landwirtschaftlich (Gebäude- und Freiflächen) genutzte Flächen im Außenbereich (u.a. Funktionalflächen der Windkraftanlagen)	20 % des o.a. Wertes
Gewerblich oder landwirtschaftlich genutzte Flächen im Innenbereich	30 % des o.a. Wertes

Folgende weitere Verkehrswertflächen werden weiterhin berücksichtigt:

Art	€/m²	WZ
Gartenland und Wochenendstandorte (Freizeitnutzung)	0,91	61

Für besondere Verkehrswertflächen (z.B. Gewerbegebiete, Sondergebiete ...) sind ggf. weitere BRW heranzuziehen, bzw. sofern diese nicht vorliegen, unter Zuhilfenahme von Vergleichspreisen vergleichbarer Fälle zu ermitteln.

Wesentliche Bestandteile der Verkehrswertgebiete, als auch Gebiete mit landwirtschaftlicher Nutzung (z.B. Gebäude, Anlagen, Anpflanzungen wie z.B. Obstbäume) werden nur bewertet, wenn Besitzübergänge vorgesehen sind.

3.3. Durch die Bodenschätzung nicht bewertete, teilw. ertragslose Flächen

Flächen, die ertraglos sind und keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und auch den Verkehrswertflächen nicht zuzurechnen sind, werden wie folgt bewertet:

Art	WZ
Waldflächen (auch größere zusammenhängende Gehölzflächen)	10
Wasserflächen (einschließlich Uferbereich)	1

Altlastenverdachtsflächen (z.B. Deponien, Ablagerungen ...)	1
--	---

Unland (Ödland mit Anflug, Raine, bedeutsame Steinriegel, Geringwertige, meist nicht oder nur zeitweise in Kultur genommene Böden, Hutung)	1
--	---

3.4. Umrechnungsfaktor

Um u.a. gemäß § 44 Abs. 3 FlurbG unvermeidbare Mehr- und Minderausweisungen in Land in Geld auszugleichen, ist es erforderlich die Wertverhältnisse in Geldwerte mittels eines Faktors umzurechnen (Umrechnungsfaktor).

Ermittlungsgrundlage sind die im Verfahrensgebiet am häufigsten vorkommenden Bodenarten, welche im Mittel (in Abhängigkeit ihrer Häufigkeit) eine **durchschnittliche Bodenzahl** nach Bodenschätzung von **42** haben.

Zur Ermittlung werden die Bodenrichtwerte (BRW) des Gutachterausschusses herangezogen. Diese betragen laut Grundstücksmarktbericht des Landkreises Mittelsachsen mit Stichtag 31.12.2012:

Gemarkung	Bodenrichtwert Ackerland
Dorfchemnitz	0,33 €/m ²

Der **Umrechnungsfaktor** errechnet sich nun ausgehend vom mittleren BRW wie folgt:

Die durchschnittliche Bodenzahl der Bodenschätzung von 42 entspricht einer durchschnittlichen Wertzahl der Flurneuordnung im Verfahrensgebiet von 22. [Anlage 1a]

Für eine Wertzahl (WZ) ermittelt sich der Geldwert folglich (mittlerer BRW geteilt durch die DWZ) ... $0,33 \text{ €/m}^2 / 22 = 0,015$.

Da die Wertverhältniszahl (WVZ) bezogen auf 10m² ermittelt wird (siehe Punkt 2.1.) ergibt sich durch Multiplikation mit 10 der Geldwert für eine Wertverhältniszahl von:

Umrechnungsfaktor: 1 WVZ = 0,15 €
--

Gegebenenfalls ist der Faktor zum Stichtag gemäß § 44 FlurbG Abs. 1 der Bodenpreisentwicklung anzupassen. Bei schon erfolgtem Erwerb nach § 52 FlurbG müssen die Beteiligten die dort festgelegten Preise mit dem früheren Umrechnungsfaktor gegen sich gelten lassen (§ 15 FlurbG).

Bei Landverzichtserklärungen zugunsten von Dritten und bei Abschluss von Planvereinbarungen ist eine Abweichung vom Umrechnungsfaktor in Einvernehmen mit den Beteiligten möglich.

3.5. Sonstige Festlegungen

- Alle vorhandenen Straßen und Wege werden mit WZ 1 eingewertet, weil für diese Flächen kein Markt existiert. Dies gilt auch für Verkehrsflächen, wo der Ausbau auf vorhandener Trasse ohne Breitenänderung erfolgte (Splitterfläche zwischen Straßengrenze –alt- und anliegendem Ortslagenflurstück).
- Verkehrsflächen, die zu DDR-Zeiten auf privatem Eigentum errichtet wurden, werden wie die anliegende Fläche aus der Bodenschätzung bewertet, da Entschädigungen an die Bodeneigentümer nicht gezahlt wurden. (siehe Anlage 4)
- Private Wege sind höchstens zu bewerten wie das angrenzende Kulturland. Als notwendige Erschließung ist der Wert des Privatweges i. d. R. im Wert des Grundstückes enthalten.
- nicht nutzbare Flächen = WZ 1
- Nasstellen in Wiesen (z. B. wasserführender Graben) = WZ 1
- Flächen, wo eine Umnutzung stattgefunden hat, sollen noch ermittelt werden
- Stilllegungsflächen sind keine Tauschflächen
- Pkt. 3.1.2 c) gut bewirtschaftete Flächen = bessere WZ der angrenzenden Flächen
- bei Wegen, Gräben und Feldrainen = an die niedrigere durchschnittliche WZ der angrenzenden Flächen anpassen, Ausnahme: bei sichtbarer Verschlechterung!
- Bauerwartungsland ist nicht zuteilbar und verbleibt beim Eigentümer
- Waldflächen erhalten generell die Wertzahl 10 → Abschläge werden nicht berücksichtigt
- Auf eine spezielle Waldwertermittlung wird verzichtet, da Veränderungen i. d. R. über direkte Vereinbarungen zwischen den Eigentümern geregelt werden.

3.6. Flurstücksgruppen

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

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

Die Nutzungsarten, wie Acker, Grünland, Straßen und Wege etc. richten sich nach dem aktuellen Stand.

Folgende Flurstücksgruppen werden festgesetzt:

Nutzungsart	Flurstücksgruppen-Kennzahl	farbige Darstellung
Ortslage , bebaute Flächen, gewerblich genutzte Flächen	1	ocker
Verkehrsflächen	5	hellgrau
Ackerland	20	hellgelb
Dauergrünland	30	grün
Umwandlungsfähiges Grünland	40	hellgrün
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen, sonstiger Wald	10	braungrün
Unland, wirtschaftlich nicht nutzbare Flächen	8	violett
Gewässer	50	hellblau

Klassenbildung der Wertzahlen der Bodenschätzung für die Wertermittlung der Flurbereinigung für Ackerland und zu Ackerland umgebrochenes Grünland bzw. ackerfähiges Grünland

Klasse	Bodenzahlen bzw. Grünlandgrundzahlen der Bodenschätzung	Bruttowertzahlen der Flurbereinigung
I	71 – 67	29
II	66 - 62	28
III	61 - 57	27
IV	56 - 52	26
V	51 - 47	25
VI	46 - 42	24
VII	41 – 37	23
VIII	36 - 32	22
IX	31 - 27	21
X	26 - 22	20
XI	21 - 17	19
XII	16 - 12	18

Klassenbildung der Wertzahlen der Bodenschätzung für die Wertermittlung der Flurbereinigung für Grünland, nicht ackerfähiges Grünland

Klasse	Bodenzahlen bzw. Grünlandgrundzahlen der Bodenschätzung	Bruttowertzahlen der Flurbereinigung
I	– 67	21
II	66 - 62	20
III	61 - 57	19
IV	56 - 52	18
V	51 - 47	17
VI	46 - 42	16
VII	41 – 37	15
VIII	36 - 32	14
IX	31 - 27	13
X	26 - 22	12
XI	21 - 17	11
XII	16 - 12	10
XIII	11 - 7	9

Geltungsbereich des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes (VerkFlBerG)

Mit dem VerkFlBerG sollen Fälle rückständigen Grunderwerbs aus der Zeit vom 09.05.1945 bis zum 03.10.1990 bereinigt werden. Durch das VerkFlBerG erfasst sind Grundstücke

- privater Eigentümer, die
- für die Erfüllung einer Verwaltungsaufgabe
- tatsächlich zwischen dem 09.05.1945 und dem 03.10.1990 in Anspruch genommen wurden,
- einer Verwaltungsaufgabe noch dienen und
- Verkehrsflächen im Sinne des Gesetzes sind oder im o. g. Zeitraum für die Erfüllung einer sonstigen Verwaltungsaufgabe mit einem Gebäude oder einer sonstigen baulichen Anlage bebaut worden sind.

Typische Beispiele für diese Fälle sind öffentliche Straßen, die in der DDR auf privaten Grundstücken errichtet wurden, ohne dass hierfür eine Eigentumsregelung durchgeführt wurde.

Nach § 11 Abs. 2 VerkFlBerG können öffentliche Nutzer bzw. der betroffene Grundeigentümer ihre Rechte nach dem VerkFlBerG nicht (gesondert) geltend machen, wenn ein Neuordnungsverfahren nach dem FlurbG oder nach dem LwAnpG angeordnet ist.