

Stand: 16.05.2018



Ländliche Neuordnung: Diethensdorf

Verfahrenskennzahl: 22004

Gemeinde: Claußnitz

Landkreis: Mittelsachsen

WERTERMITTLUNGSRAHMEN (Grundsätze der Wertermittlung)

Beschlossen mit Beschluss	2017 - 02
in der Sitzung am	12.04.2017
geändert mit Beschluss	2018 - 01
in der Sitzung am	16.05.2018

1. Rechtliche Grundlagen

Für die Durchführung des Wertermittlungsverfahrens gelten die Bestimmungen der §§ 27 bis 33 Flurbereinigungsgesetz in Verbindung mit den §§ 5 bis 7 dem Gesetz zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes und zur Bestimmung von Zuständigkeiten nach dem Landschaftsanpassungsgesetz (AGFlurbG). Die Durchführung der Wertermittlung obliegt gemäß § 5 Abs. 1 AGFlurbG dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft.

Für die Bearbeitung der Wertermittlung hat der Vorstand 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 Landkreis Mittelsachsen als Obere Flurbereinigungsbehörde am 09.02.2016 die Herren

Christian Richter, Taura
Frank Häußler, Frankenberg

bestellt. Beide gehören nicht zu den Beteiligten nach § 10 FlurbG. Der gewählte Vorstand und die Sachverständigen bilden den erweiterten Vorstand.

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 Flächen ermittelt wird. Der Wert (Tauschwert) eines Grundstücks wird also durch seine Größe sowie seine natürliche Beschaffenheit und seine tatsächlichen 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 (WZ) ausgedrückt, die das Wertverhältnis angeben, in dem Flächen zueinander stehen. Der Tauschwert eines einzelnen Flurstücks wird dann dadurch gewonnen, dass man seine verschiedenen, bewerteten Teilflächen in m² unter Berücksichtigung von Abschlägen mit den jeweiligen Wertzahlen multipliziert, die Produkte addiert, das Ergebnis durch 10 dividiert und auf eine ganze Zahl (Wertverhältniszahl WVZ) rundet.

Wertzahl (WZ) Nettowertzahl = Bruttowertzahl – Abschläge

Wertverhältniszahl

$$WVZ = \frac{WZ \times \text{Fläche}}{10}$$

2.2 Bodenrichtwerte

Für das Verfahrensgebiet wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mittelsachsen folgende Bodenrichtwerte per 31.12.2014 bekanntgegeben.

Tabelle 1

	€/m ²	Bemerkungen
Ackerland	0,98	Gemeindegebiet Claußnitz
Wald mit Baumbestand	0,40	Gemeindegebiet Claußnitz
Bauland Diethensdorf	17,00	erschließungsbeitragsfrei, Mischgebiet, offene Bebauung, durchschnittliche Grundstücksgröße 600 m ²
Gewerbegebiet Diethensdorf	12,00	
Ackerland	0,98	Gemeindegebiet Königshain-Wiederau
Wald mit Baumbestand	0,40	Gemeindegebiet Königshain-Wiederau

2.3 Landwirtschaftlich genutzte Flurstücke (Acker, Grünland)

Zur Überprüfung der vorliegenden Bodenschätzung wurde am 21. und 22. März 2016 eine Feldbegehung durch den Vorstand mit den landwirtschaftlichen Sachverständigen durchgeführt. Es wurden Mustergründe für jede im Verfahrensgebiet vorkommende Bodenart ausgewählt, die dann örtlich aufgesucht wurden. Unter Verwendung eines Bohrstockes wurden Bodenproben gezogen, die mit dem Beschrieb aus der Bodenschätzung der Finanzverwaltung verglichen wurden.

Im Ergebnis der Feldbegehung wurde festgestellt, dass die Ergebnisse der Bodenschätzung der Finanzverwaltung flächendeckend anwendbar sind. Eine Einzelwertermittlung im Verfahrensgebiet ist grundsätzlich nicht erforderlich.

Für die Bewertung der Acker und Grünlandflächen werden daher die Boden- bzw. Grünlandgrundzahlen aus der Bodenschätzung der Finanzverwaltung verwendet.

Die Bodenzahlen bzw. Grünlandgrundzahlen wurden für alle landwirtschaftlich genutzten Flächen erfasst. Daraus wurden die

mittlere Bodenzahl mit 58 (mittlere Ackerzahl 52) sowie

die mittlere Grünlandgrundzahl mit 48 (mittlere Grünlandzahl 46)

als arithmetisches Mittel berechnet.

Es erfolgt eine Umwandlung in die Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung, wobei zunächst die Bodenzahlen zur Vereinfachung in Bereiche von jeweils fünf Bodenzahlen zusammengefasst werden. Die mittlere Bodenzahl von 58 wird geteilt durch 2 und ergibt die Durchschnittswertzahl (DWZ) 29. Den einzelnen Bodenzahlenbereichen werden davon ausgehend folgende Bruttowertzahlen der Ländlichen Neuordnung zugeordnet (auf- und abgestuft um je eine Wertzahl):

Tabelle 2

Bodenklasse	Vorkommender Bodenzahlenbereich	Wertzahl
I	66-70	31
II	61-65	30
III	56-60	29
IV	51-55	28
V	46-50	27
VI	41-45	26
VII	36-40	25
VIII	≤35	24

Bei der Festlegung der Wertzahlen für das Grünland ist zu beachten, dass im Verhältnis zum Ackerland ein geringerer wirtschaftlicher Ertrag zu erzielen ist. Erfahrungswerte liegen zwischen ca. 65% und 85%. Als Mittelwert werden 75% angenommen. Ausgehend von der mittleren Bodenzahl 58 und der mittleren Durchschnittswertzahl 29 ergeben sich bei Zusammenfassung von wieder jeweils fünf Grünlandgrundzahlen die abgestuften Bruttowertzahlen für Grünland wie folgt (75 % von 29 =22 usw.):

Tabelle 3

Grünlandklasse	Vorkommender Grünlandgrundzahlenbereich	Wertzahl
I	66-70	24
II	61-65	23
III	56-60	22
IV	51-55	21
V	46-50	20
VI	41-45	19
VII	36-40	18
VIII	≤35	17

Verfahrensweise bei von der Bodenschätzung abweichender Nutzung

Weicht die tatsächliche Nutzung von der Bodenschätzung ab, wird wie folgt verfahren:

- a) Wird die Fläche nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, wird nach der aktuellen Nutzung bewertet
- b) Zu Ackerland umgebrochenes Grünland wird wie das Mittel aus den angrenzenden Bodenzahlen bewertet
- c) Dauergrünlandflächen, die in der Bodenschätzung als Acker bewertet wurden, werden mit der Bodenzahl bewertet und der entsprechenden Wertzahl nach Tabelle 3 zugeordnet
- d) Flächen, die in der Bodenschätzung nicht bewertet wurden, aber jetzt einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen (umgewandelte Flächen wie z.B. überackerte Wege und Gräben) erhalten als Wertzahl 80% der durchschnittlichen Wertzahl der angrenzenden Flächen

Um weitere wertbestimmende Umstände zu berücksichtigen, werden Abschläge angebracht
Nach Abzug der Abschläge ergeben sich die Nettowertzahlen für ein Flurstück.

- **Waldrandlagen, Baumgruppen, Feldgehölze und Hecken**

Die Wertminderung von Waldrandlage, sowie an Baumgruppen, Feldgehölzen und Hecken (Höhe: > 5,0 m) in einer Breite von 20 Metern infolge Schatten, Wurzelwirkung, Ast- oder Laubbefall wird wie folgt festgesetzt

	Abschlag %
Wald im Norden (NW bis NO)	10
Wald im Osten (NO bis SO)	15
Wald im Westen (SW bis NW)	15
Wald im Süden (SO bis SW)	25

- **Hangneigung**

Entsprechend der Hangneigung sollen folgende Abschläge berücksichtigt werden

Hangneigung in %	Abschlag %
0 bis 9	0
> 9 bis 15	10
> 15	15

- **Ober- und unterirdische Anlagen**

- Oberirdische Elektrizitätsleitungen

Entlang der Leitungstrasse wird bei Leitungen bis 20 kV ein Streifen von 10 m (beidseitig der Mittelachse je 5 m), bei größeren Leitungen von 30 m (beidseitig der Mittelachse je 15 m) um 10% abgewertet.

- Unterirdische Leitungen

Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Wertermittlung durch 10% ige Abstufung innerhalb eines 5 Meter breiten, beidseitigen Streifens entlang der jeweiligen Trasse berücksichtigt. Dies gilt, soweit sie lagemäßig bekannt sind und dinglich gesichert sind.

- Maststandorte

Maststandorte werden entsprechend der in Anspruch genommenen Fundamentfläche einschließlich der Behinderungsfläche mit der Wertzahl 1 berücksichtigt.

- Schächte

Schächte werden mit der Wertzahl 1 geführt, bei einer Fläche von 2 x 2 Metern

Für folgende Einflüsse werden keine Abschläge berücksichtigt:

- Drainagen/Meliorationsmaßnahmen
- Altenlastenverdacht (derzeit gibt es keine Anhaltspunkte dafür)
- Kleinflächige Bewirtschaftungshindernisse wie Böschungen, Feldraine kleinere Feldgehölze

Restwertzahl:

Da keine Fläche mit Null bewertet werden kann, wird eine Restwertzahl von 1 festgelegt.

2.4 Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag

2.4.1 Bebaute Flächen mit Verkehrswert in der Ortslage

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.

Der Grundstücksmarktbericht vom Landkreis Mittelsachsen weist per 31.12.2014 als spezielle Kauffälle für Gartenland/Einzelgärten/Hausgärten, Garagengrundstücke, private Zufahrten/Wegeflächen, Wiesenflächen/Restflächen innerhalb Ortslage und Wasserflächen durchschnittliche Kaufpreise von 0,41 bis 11,98 €/m² aus. Es wird daher ein Preis von 5,80 €/m² für die Ortslage festgelegt, was dem Preis entspricht, den die Gemeinde für den Erwerb von Wegflächen zahlt. Die Wertzahl wird mit 172 festgelegt.

(Abweichend davon können zwischen beteiligten Eigentümern andere privatrechtliche Vereinbarungen getroffen werden)

2.4.2 Straßen und Wege

Innerörtliche gemeinschaftliche bzw. öffentliche Wege und Straßen, die mit Flurbereinigungsplan der Gemeinde zugeordnet werden sollen, werden mit 5,80 €/m² bewertet. Dies entspricht der Wertzahl 172.

Alle anderen vorhandenen gemeinschaftlichen bzw. öffentlichen Wege und Straßen werden mit Wertzahl 1 geführt.

Neu geschaffene gemeinschaftliche Wege werden nach der vorherigen Nutzung bewertet. Dies gilt auch für Mehrinanspruchnahmen bei Verbreiterungen von vorhandenen Wegen.

2.4.3 Gewässer

Gewässer werden mit der Wertzahl 1 geführt

Örtlich nicht mehr vorhandene Gewässer (auch verrohrte Gewässer) werden wie die niedrigste angrenzende Boden bzw. Grünlandzahl bewertet

2.4.4 Gewerbegebiet an der B107

Es findet der Bodenrichtwert von 12 €/m² Anwendung. Dies entspricht einer Wertzahl von 355.

2.4.5 Waldgrundstücke

Der Boden von Waldgrundstücken wird mit der Wertzahl 12 (unter Berücksichtigung des BRW von 0,40 €/m²) geführt. Abschläge werden nicht gesondert berücksichtigt.

2.4.6 Windenergieanlagen

Die Standorte von Windenergieanlagen sowie deren Zuwegungen werden mit der tatsächlichen Flächeninanspruchnahme mit WZ 1 bewertet. Eine weitere Bewertung erfolgt nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die Abfindung entsprechend den vertraglichen Regelungen zwischen Anlagenbetreiber und Bodeneigentümer erfolgen muss.

2.4.7 Gesteinsabbau

Die Betriebs- und Nebenflächen der Steinbrüche werden mit der Wertzahl 1 geführt. Noch nicht in Anspruch genommene angrenzende Landwirtschaftsflächen mit Gewinnungsrechten werden wie Acker bzw. Grünland behandelt.

2.4.8 Deponieflächen

Deponieflächen werden mit Wertzahl 1 geführt.

2.4.9 Ödland, Unland

Ödland und Unland werden mit der Wertzahl 1 geführt.

2.5 Kapitalisierungsfaktor

Grundsätzlich besteht in der Flurbereinigung gemäß §44 FlurbG der Anspruch, dass jeder Teilnehmer in Land von gleichem Wert abzufinden ist. Dennoch auftretende unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen müssen in Geld ausgeglichen werden. Deshalb muss eine Wertverhältniszahl in einen Geldwert umgerechnet werden können. Dazu wird ein Kapitalisierungsfaktor (KF) eingeführt. Zur Berechnung wird der Bodenrichtwert für Acker für das Gemeindegebiet Claußnitz (Stichtag 31.12.2014) von 0,98 €/m² angehalten (BRW_A). Weiterhin wird die ermittelte Durchschnittswertzahl (DWZ) von 29 für Ackerland verwendet.

Der Kapitalisierungsfaktor berechnet sich dann wie folgt:

$$KF = \frac{BRW_A \times 10}{DWZ}$$

$$KF = \frac{0,98 \text{ €} \times 10}{29 \text{ WVZ}}$$

$$KF = 0,3379 \text{ €/WVZ}$$

Beispiel: Die Minderausweisung von Acker mit der Durchschnittswertzahl 29 ist mit 29 x 0,3379 € = 9,80 € für 10 m² auszugleichen.

Gemäß § 44 Abs. 1 FlurbG ist für die Wertermittlung der Zeitpunkt maßgebend, an dem der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt. Der Umrechnungsfaktor kann durch Beschluss des erweiterten Vorstandes zu diesem Zeitpunkt entsprechend dem dann gültigen Bodenrichtwert angepasst werden.

3. Flurstücksgruppen

Flurstücksgruppen werden durch das Zusammenfassen von Wertflächen nach einheitlichen Gesichtspunkten wie z.B. Bodenart, Nutzungsart, Verwertbarkeit, Eignung für Sonderkulturen und ähnlichem gebildet. Sie dienen dem Ziel, eine wertgleiche Abfindung ermöglichen zu können (insbesondere § 44 Absätze 4 und 5 FlurbG).

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

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

Stand: 16.05.2018

Folgende Flurstückgruppen werden festgesetzt:

<u>Kennzahl</u>	<u>Name</u>
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