



Ländliche Neuordnung: **Voigtsdorf**
Verfahrenskennzahl: **220061**
Gemeinde(n): Dorfchemnitz
Landkreis: Mittelsachsen

WERTERMITTLUNGSRAHMEN

(Grundsätze der Wertermittlung)

Beschlossen mit Beschluss **03/2011**
in der Sitzung am **31.03.2011**

Inhalt :

1. Wertermittlungsrahmen
2. Anlage 1 – Klassenbildung Acker- u. Grünlandschätzungsrahmen
Anlage 2 – Abgrenzung Bereich Einzelwertermittlung
Anlage 3 – Abgrenzung Bereich Einzelwertermittlung
Anlage 4 – Geltungsbereich des Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
Tabelle Spezielle Bodenrichtwerte für Sayda und Dorfchemnitz

Änderungen :

mit Vorstandssitzung vom 14.02.2013

mit Kommentar vom 26.02.2013

überarbeitet 06.11.2013

mit Vorstandssitzung vom 12.12.2013

überarbeitet 29.01.2014
überarbeitet 13.11.2014
überarbeitet 03.05.2017 (aufgrund Prüfanmerkungen)

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 2 landwirtschaftliche Sachverständige mit der Verfügung des Staatlichen Amtes für Ländliche Entwicklung Oberlungwitz vom 09.05.2007 bestellt. Sie haben bei allen Beschlüssen des Vorstandes, soweit sie die Wertermittlung oder Einwendungen dagegen betreffen, voll stimmberechtigt mitzuwirken (erweiterter Vorstand).

Herr Klaus Heinrich aus Niederau und Herr Karli Mehner aus Gelenau wurden durch das Staatliche Amt für Ländliche Entwicklung Oberlungwitz am 09.05.2007 verpflichtet. Die Verpflichtung erfolgte durch einen Vertreter des Amtes für ländliche Entwicklung Oberlungwitz. Der Bestellung der Sachverständigen stimmte der Vorstand der Teilnehmergeinschaft gemäß § 5 AGFlurbG in seiner Sitzung vom 20.03.2007 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. In Voigtsdorf wurde die Bodenschätzung bereits 1951 durchgeführt. 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:

Ein Grundstück ohne besondere Vor- und Nachteile mit der im Verfahrensgebiet überwiegenden Bodenart ist als Hauptmustergrund [SL 4 V 44] auszuwählen. Für dieses Grundstück ist der ortsübliche landwirtschaftliche Verkehrswert zu ermitteln, der Bezug zur Bodenschätzung der Finanzverwaltung herzustellen und 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 ei-

ner 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 am 09., 10. und 14.05.2007 mit dem erweiterten Vorstand durchgeführte Mustergrundbewertung ergab folgende Festlegungen:

Eine Einzelwertermittlung ist grundsätzlich nicht notwendig, es erfolgt eine Umwandlung der Ergebnisse der Bodenschätzung der Finanzverwaltung in die Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung (siehe hierzu Niederschrift zur Vorstandssitzung vom 14.05.2007).

Dabei ist der Wert der **Bodenzahl** des Ackerschätzungsrahmens und der Wert der **Grünlandgrundzahl** des Grünlandschätzungsrahmens für die Bewertung der **Bruttowertzahl LNO** heranzuziehen.

Für die Zwecke der Flurbereinigung werden dann zur Vereinfachung die Boden- bzw. grünlandgrundzahlen von 12 bis 71 zu Klassen zusammengefasst und in die Bruttowertzahlen der Ländlichen Neuordnung umgerechnet. (Beispiel: Bodenzahl 32 befindet sich in der Klasse X und erhält als Bruttowertzahl LNO die 20). – **Anlage 1**

Zu jeder Klassenfläche stehen anschließend an den Klassenzahlen die Wertzahlen der Flächen. Diese Wertzahlen werden für Acker und Grünland gemeinsam angeordnet. Es ist zu beachten, dass in diesem Zusammenhang nur Acker gegen Acker bzw. Grünland gegen getauscht werden kann. Bei einem Tausch Acker gegen Grünland und umgekehrt, wird festgelegt: WZ minus 30%. Bei ackerfähigem Grünland* erfolgt kein Abschlag.

- * - ackerfähige Böden, die wechselweise als Grünland oder als Ackerfläche genutzt werden bzw.
- ist Grünland, welches als Acker zu nutzen wäre aufgrund seiner Bodenqualität, Hängigkeit und Bearbeitbarkeit mit Maschinen

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 1.
- 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 1.
- 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 **80% der durchschnittlichen WZ der angrenzenden Flächen**.

Einzelbewertungen sind in den aus den **Anlagen 2 und 3** ersichtlichen dargestellten Bereichen vorgenommen wurden, bei diesen Flächen erfolgt keine Umrechnung der Bodenzahlen der Reichsbodenschätzung in Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung. Die Wertzahlen richten sich nach den in der Niederschrift über die öffentliche Vorstandssitzung – Mustergrundüberprüfung – vom 09., 10. und 14.05.2007 festgelegten Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung. Die Fläche, in der die Mustergründe Nr. 9 und Nr. Z1 liegen, wird als Sonder-Wertfläche mit **WZ 27** festgelegt. Die Fläche, in der der Mustergrund Nr. 31 liegt, wird als Sonder-Wertfläche mit **WZ 26** festgelegt.

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:

- nur bei lokaler Betrachtung festsetzen

Grad der Beeinträchtigung	Abschlag in Wertzahlen
Zeitweise Vernässung	1

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. Bei Grünland sind keine Erosionsschäden vorhanden.

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

Acker:

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

Grünland:

Hangneigung	Abschlag in %
0 % bis < 12 %	0
12 % < 18 %	5 %
ab 18 %	10 %

c) **Wald-/Aufwuchsschäden**

Aus Gründen der **Waldeinwirkung** durch z.B. Waldschaden (Prüfung des Waldrandes unter Berücksichtigung des Luftbildes), Wurzelschaden und Laubbefall werden folgende Abschlüsse - *Waldrand* - festgesetzt:

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

Bei größeren **Gehölzen** (im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich, Einzelbäume im Alleebestand > 5 m), und/oder **Heckenreihen** (auch uferbegleitend bei Gewässern) wird wegen Schattenwirkung und Durchwurzelung des Bodens ein Abschlag - *Gehölzrand* – festgesetzt (Stichtag: **Genehmigung Teilplan nach § 41 FlurbG 31.01.2003**). 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**

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

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

Die Trassenbreiten richten sich in der Regel nach den Vorgaben der Versorgungsunternehmen, aber mindestens nach den Werten der Tabelle.

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

Leitungen; Wertabschlag dann berechtigt, wenn die Leitung durch Dienstbarkeit gesichert ist (FlurbG § 28 RdNr. 16).

e) Berücksichtigung der Höhenlage im Verfahrensgebiet

Die Höhenlage der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen soll wie folgt Berücksichtigung finden. Im Neuordnungsgebiet beträgt die mittlere Höhenlage 625 m. Für alle Flächen, welche 50 m über der mittleren Höhenlage (675 m) und darüber liegen, soll ein Abschlag von 1 Wertklasse erfolgen.

f) Gewässerrandstreifen

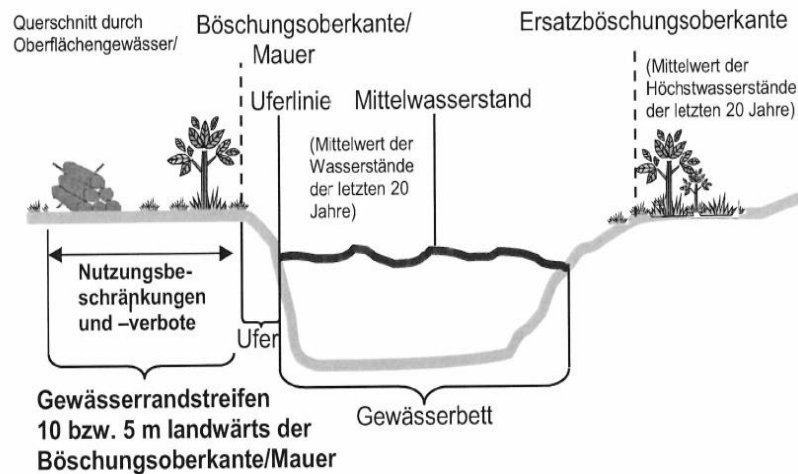
§ 24 SächsWG – Ufer und Gewässerrandstreifen

(zu § 38 WHG)

(1) Die Ufer der Gewässer einschließlich ihres Bewuchses sind zu schützen. Als Ufer gilt die zwischen der Uferlinie und der Böschungsoberkante liegende Landfläche. Fehlt eine Böschungsoberkante, tritt an ihre Stelle die Linie des mittleren Hochwasserstandes. Als mittlerer Hochwasserstand gilt das arithmetische Mittel der Höchstwerte der Wasserstände der letzten 20 Jahre, bei gestauten Gewässern die Linie des höchsten Stauziels. Stehen für diesen Zeitraum keine vollständigen Pegelbeobachtungen zur Verfügung, bezeichnet die zuständige Wasserbehörde die Beobachtungen, die zu verwenden sind.

(2) An das Ufer schließt sich abweichend von § 38 Abs. 2 Satz 1 und 2 WHG landwärts ein zehn Meter, innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen an.

Deshalb wird unabhängig von einer eventuell vorhandenen Uferbepflanzung die eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung dahingehend berücksichtigt, dass auf einer Breite von 10 m ab der Uferkante ein Abschlag von 20 % angebracht wird.



g) Meliorationsmaßnahmen

Der Wert einer örtlich vorhandenen Drainage 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.

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

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 - Waldrand- Wald im Osten (10%)	-2
Abschlag - Leitung- oberirdisch	1 WZ
Nettowertzahl:	21

Für den Fall, dass Abschläge die Bruttowertzahl übersteigen, wird für **landwirtschaftliche Nutzflächen** die **Restwertzahl** mit **10 WZ** festgelegt, unter Berücksichtigung aller möglichen Abschläge nicht < 10 WZ.

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)		
Voigtsdorf	4,00**	290

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)	Bauland LW Außenbereich 1,15 € = 84 WZ** Bauland Gewerbe Außenbereich 4,72 € = 343 WZ**
Gewerblich oder landwirtschaftlich genutzte Flächen im Innenbereich	3,00 € = 218 WZ*

Folgende weitere Verkehrswertflächen werden weiterhin berücksichtigt:

Art	€/m ²	WZ
Gartenland und Wochenendstandorte (Freizeitnutzung)	0,73*	53
Wiesenfläche/Restfläche innerhalb Ortslage	0,16*	12

* Entnommen aus Tabelle „Spezielle Richtwerte für Sayda und GV Dorfchemnitz“ (erstellt durch die Gemeinde Dorfchemnitz/ Stadt Sayda (Beschluss Nr. 6/2011 – Bodenrichtwerte Gemeinde Dorfchemnitz)

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
Wasserflächen (einschließlich Uferbereich)	2
Altlastenverdachtsflächen (z.B. Deponien, Ablagerungen ...)	1

Unland	
Ödland mit Anflug, Raine, bedeutsame Steinriegel	1
Geringwertige, meist nicht oder nur zeitweise in Kultur genommene Böden	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 ist ein für das Verfahrensgebiet **typischer Acker** mit einer **durchschnittlichen Bodenzahl** nach Bodenschätzung von **45**.

Zur Ermittlung werden die Bodenrichtwerte (BRW) des Gutachterausschusses herangezogen. Diese betragen mit Stichtag 31.12.2012 (Landkreis Mittelsachsen, östlicher Teil – Gebiet Freiberg)

Gemarkung	Bodenrichtwert Ackerland
Voigtsdorf	0,33 €/m ²

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

Die durchschnittliche Bodenzahl der Bodenschätzung von **45** entspricht einer durchschnittlichen Wertzahl der Flurneuordnung im Verfahrensgebiet von **24** [Anlage 1].

Für eine Wertzahl (WZ) ermittelt sich der Geldwert folglich (mittlerer BRW geteilt durch die DWZ) ... $0,33 \text{ €/m}^2 / 24 = 0,01375$.

Da die Wertverhältniszahl (WVZ) bezogen auf 10m² ermittelt wird (siehe Punkt 2.1.) ergibt sich durch Multiplikation mit 10 und Rundung der Geldwert für eine Wertverhältniszahl: *[0,01375]*

Umrechnungsfaktor: 1 WVZ = 0,1375 €
--

Der Faktor 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 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.
 - 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 (z. B. auch Friedhof)
 - Nassstellen in Wiesen (z. B. wasserführender Graben) = WZ 1
 - Bauerwartungsland ist nicht zu teilbar 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	01	ocker
Verkehrsflächen	05	hellgrau
LN* mit WZ 25 - 27	20	orange
LN* mit WZ 22 - 24	30	gelbgrün
LN* mit WZ 19 - 21	40	dunkelgrün
LN* mit WZ 16 - 18	60	maigrün
Grünland (Dauerwiesen)*	90	smaragdgrün
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen, sonstiger Wald	10	braungrün

Unland, wirtschaftlich nicht nutzbare Flächen	08	violett
Gewässer	06	hellblau

*geändert am 03.05.2017

Klassenbildung der Wertzahlen der Bodenschätzung für die Wertermittlung der Flurbereinigung für Ackerland, Grünland und zu Ackerland umgebrochenes Grünland

Klasse	Bodenzahlen bzw. Grünlandgrundzahlen der Bodenschätzung	Bruttowertzahlen der Flurbereinigung Voigtsdorf
I	≥ 68	30
II	67 - 64	29
III	63 - 60	28
IV	59 - 56	27
V	55 - 52	26
VI	51 - 48	25
VII	47 - 44	24
VIII	43 - 40	23
IX	39 - 36	22
X	35 - 32	21
XI	31 - 28	20
XII	27 - 24	19
XIII	23 - 20	18
XIV	19 - 16	17
XV	≤ 15	16

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.