

## Häufig gestellte Fragen

### Wie funktioniert Wertermittlung?

Die Wertermittlung von landwirtschaftlichen Flächen basiert in der Regel auf den Daten der amtlichen Bodenschätzung. Diese überprüft der Vorstand der Teilnehmergemeinschaft, der hierfür noch um zwei bis vier landwirtschaftliche Sachverständige erweitert wird. Für die Prüfung werden Bodenproben aus verschiedenen Bereichen des Verfahrensgebiets entnommen.

Für bebauten Grundstücke erfolgt die Bewertung anhand der Bodenrichtwerte, die vom Gutachterausschuss der Landkreise/kreisfreien Städte bereitgestellt werden.

### Wie wird mein Grundstück bewertet?

Die vom erweiterten Vorstand ermittelten Ergebnisse der Wertermittlung werden allen Teilnehmern erläutert und zur Einsicht ausgelegt. Somit kann jeder Teilnehmer die Bewertung seiner Flächen mit denen anderer Flächen im Verfahrensgebiet vergleichen. Rückfragen und Änderungsvorschläge können an den Vorstand gerichtet werden. Die Einwände werden geprüft und gegebenenfalls eingearbeitet.

#### Herausgeber:

Sächsisches Staatsministerium  
für Infrastruktur und Landesentwicklung (SMIL)  
Postanschrift: 01095 Dresden  
Telefon: +49 351 564-52000  
oeffentlichkeitsarbeit@smil.sachsen.de  
smil.sachsen.de

Diese Maßnahme wird mitfinanziert durch  
Steuermittel auf Grundlage des vom Sächsischen  
Landtag beschlossenen Haushaltes.

#### Redaktion:

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie  
(LfULG)

Referat Ländliche Neuordnung, Agrarstruktur  
Ansprechpartnerin: Senta Lorenz  
Telefon: + 49 351 2612-2514  
Telefax: + 49 351 2612-2099  
senta.lorenz@lfulg.sachsen.de

#### Gestaltung und Satz:

LfULG, Referat Ländliche Neuordnung, Agrarstruktur

#### Foto:

Seite 3: Durchführung der Wertermittlung,  
Quelle: Teilnehmergemeinschaft K8012 Niederau Ockrilla;  
Seite 4: Beispiel zur Berechnung einer Wertverhältniszahl,  
Quelle: LfULG, Senta Lorenz

#### Druck:

Stoba-Druck GmbH

#### Redaktionsschluss:

09.10.2025

#### Verteilerhinweis:

Diese Informationsschrift wird von der Sächsischen  
Staatsregierung im Rahmen ihrer verfassungsmäßigen  
Verpflichtung zur Information der Öffentlichkeit herausgegeben.  
Sie darf weder von Parteien noch von deren Kandidaten oder  
Helfern im Zeitraum von sechs Monaten vor einer Wahl zum  
Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden.  
Dies gilt für alle Wahlen.

## Wertermittlung



Wichtige Begriffe zum Thema LNO  
werden hier erklärt:  
[laendlicher-raum.sachsen.de/glossar](http://laendlicher-raum.sachsen.de/glossar)



Weitere Informationen und Beispiele:  
[www.laendlicher-raum.sachsen.de/  
projekt-des-monats-10547.html](http://www.laendlicher-raum.sachsen.de/projekt-des-monats-10547.html)





Die Wertermittlung ist eine wesentliche Grundlage für die wertgleiche Neuverteilung im Flurbereinigungsverfahren. Sie stellt sicher, dass jeder Teilnehmer Flächen von gleichem Wert erhält, auch wenn sich deren Lage oder Form ändern. Bei der Bewertung der Flächen werden die Qualität und das Nutzungs-potenzial der jeweiligen Böden berücksichtigt. Der Tauschwert für landwirtschaftliche Flächen wird nach dem landwirtschaftlichen Ertragswert ermittelt, wobei die Ergebnisse der Bodenschätzung der Finanzverwaltung zugrunde liegen.



Rechtsgrundlage im Flurbereinigungsgesetz:  
§§ 27-33 FlurbG sowie §§ 5-7 AGFlurbG

## Wertermittlung in der Flurbereinigung

**Grundprinzip: „Tauschwert statt Verkehrswert“**

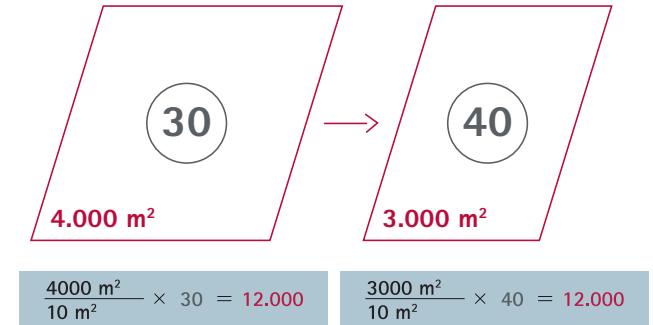
In der Flurbereinigung wird kein Verkehrswert ermittelt, sondern ein Tauschwert. Dieser spiegelt den Grundstückswert im Verhältnis zum Wert aller anderen Grundstücke im Flurbereinigungsverfahren wider.

Dieser Wert basiert auf:

- natürlichen Gegebenheiten (z. B. Bodenqualität, Klima, Geländeform)
- tatsächlichen und rechtlichen Umständen (z. B. Waldrandlage, Leitungsrechte)

Die Wertermittlung dient mehreren Zielen:

- **Wertgleiche Abfindung in Land (§ 44 FlurbG)**  
Sicherstellung, dass die neuen Flächen wertgleich zu den alten, in das Verfahren eingebrachten Flächen sind.
- **Geldausgleiche für unvermeidbare Minderausweisungen (§ 44FlurbG)**  
Im Falle unvermeidbarer Minderausweisungen von Land wird dies in Geld ausgeglichen. Die finanzielle Entschädigung erfolgt auf Basis des Tauschwertes.
- **Ermittlung von Landabzügen (§ 47 FlurbG)**  
Für gemeinschaftliche Anlagen wie Wege stellt jeder Teilnehmer auf Basis der Wertermittlung anteilig Land bereit.
- **Bemessung von Teilnehmerbeiträgen (§ 19 FlurbG)**  
Die Beiträge der Teilnehmer richten sich üblicherweise nach dem Wert der neuen Grundstücke.



Aus dem Einlagenflurstück entsteht wertgleich das Abfindungsflurstück.

## Wichtige Begriffe

**Wertverhältnis:** Wert der Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zum Wert aller Grundstücke im Verfahrensgebiet.

**Wertzahlen (WZ):** Ausdruck der Qualität und Nutzbarkeit gleich großer Flächen.

**Wertverhältniszahl (WVZ):** Die Wertverhältniszahl gibt an, in welchem Verhältnis gleich große Flächen zueinanderstehen.

**Wertverhältnisberechnung:**  $\frac{\text{Fläche (m}^2\text{)}}{10 \text{ m}^2} \times \text{WZ} = \text{WVZ}$   
Berechnung nach der Formel:

## Bewertung der Flächen

**Landwirtschaftliche Grundstücke:**

Die Bewertung erfolgt nach dem Ertragsnutzen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung.

**Bauland und Bauflächen:**

Der Verkehrswert wird in Wertzahlen umgerechnet.

## Zu- und Abschläge:

Bestimmte Standortfaktoren verändern den Wert und werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt, z. B.:

- Geländeform (Hanglagen, Unebenheiten)
- Einschränkungen durch Leitungen
- Klima- und Kleinklimaeinflüsse
- Waldrandlagen oder
- besondere Vor- und Nachteile.