

## **Wertermittlungsrahmen (Gemäß Nr. 3.2 RFlurbWert\*)**

Für die Durchführung des Wertermittlungsverfahrens nach den §§ 27 ff Flurbereinigungs-Gesetz (FlurbG) in der Flurbereinigung Niedernjesa wird folgendes festgelegt:

### **1. Landwirtschaftlich genutzte Flächen**

Für die Bewertung landwirtschaftlich genutzter Flächen werden die Ergebnisse der Bodenschätzung ( Nachschätzung 2020 / 2021 der Finanzverwaltung ) zugrunde gelegt.

Maßgebend sind die jeweiligen Acker - bzw. Grünlandzahlen.

Offensichtliche Abweichungen zwischen den Angaben zur Nutzungsart in den Schätzungsnachweisen der Finanzverwaltung und den vor Ort vorgefundenen tatsächlichen Nutzungsarten werden an die örtlichen Gegebenheiten angepasst. Dabei wird die Einschätzung der Bodenklasse ( Acker- bzw. Grünlandzahl ) beibehalten.

Für den Fall, dass eine als Acker eingeschätzte Nutzfläche tatsächlich als Grünland genutzt wird und auch im Rahmen der EU-Förderung als „Dauergrünland“ eingestuft ist, erfolgt auch auf diesen Flächen eine Grünlandabwertung analog 1.1.1

#### **1.1 Sonderregelungen**

**1.1.1** Zur Anpassung des Tauschmaßstabes Grünland / Acker an die herrschenden Wirtschaftsbedingungen werden folgende Abschläge von der Grünlandzahl vorgenommen:

<b>Durchschnittliche Grünlandzahl</b>	<b>Prozentuale Kürzung</b>
ab 60	10
50 bis 59	12
40 bis 49	14
30 bis 39	16
20 bis 29	18
15 bis 19	20
10 bis 14	25
unter 10	30

#### **1.1.2 Übernahme von Änderungen der tatsächlichen Nutzung aufgrund von Fortführungsmitteilungen des Katasteramtes**

Änderungen Land - und forstwirtschaftlicher Nutzflächen in nicht land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen, wie

- Gebäude - und Freiflächen, Betriebsflächen, Erholungsflächen, Verkehrsflächen, Unland, etc., aufgrund von Fortführungsmitteilungen des Katasteramtes werden ohne erneute Vorlage der Wertermittlungsergebnisse in den alten Bestand übernommen.

### **2. Zu - und Abschläge**

#### **2.1 Geländeform**

Da die Acker- bzw. Grünlandzahlen als Grundlage der Wertermittlung dienen, werden für Hanglagen keine Abschläge vorgenommen, da diese bereits berücksichtigt sind.

## **2.2 Wasserhaushalt**

Entsprechende Zu - bzw. Abschläge wurden in der Bodenschätzung bereits berücksichtigt.

## **2.3 Kleinklima**

Entsprechende Zu - bzw. Abschläge werden in der Bodenschätzung bereits berücksichtigt.

## **2.4 Waldrandlagen, Baumreihen und hohe Feldgehölze**

Abschläge wegen Beschattungen durch Wälder, Baumreihen und hohe Feldgehölze werden regelmäßig in der Bodenschätzung berücksichtigt.

Soweit diese in der Bodenschätzung nicht angebracht wurden, werden sie analog zu den Richtlinien der Finanzverwaltung wie folgt in die Wertermittlung eingearbeitet:

Bei Waldflächen, Baumreihen etc. im Süden der Feldlagen erfolgt ein Abschlag von 20 % in einer Breite von 30 m.

Bei Waldflächen, Baumreihen etc. im Osten und Westen der Feldlagen erfolgt ein Abschlag von 16 % in einer Breite von 20 m.

Bei Waldflächen, Baumreihen etc. im Norden der Feldlagen erfolgt kein Abschlag.

Neupflanzungen sind unabhängig von der Bestandshöhe analog zum Ackerschätzungsrahmen der Finanzverwaltung zum Zeitpunkt der Neueinteilung in die Wertermittlung einzuarbeiten.

## **2.5 Schutzgebiete**

Flächen des alten Bestandes, die in Schutzgebieten (z. B.: Wasserschutzgebieten) liegen, werden zunächst wie alle anderen Flächen bewertet. Sollte es zu einem Flächenaustausch innerhalb eines Schutzgebietes kommen, werden die Wertermittlungsergebnisse wie üblich zugrunde gelegt. Bei Austausch über die Schutzgebietsgrenzen hinaus, ist ggf. ein besonderer Tauschmaßstab festzusetzen.

## **2.6 Verunkrautung, Nematoden pp.**

Verunkrautungen, Nematodenbefall und ähnliches wird bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Bei einem eventuellen Vorkommen werden die Schäden nach einem Vergleich der alten und neuen Flächen des Planempfängers gesondert bewertet.

## **2.7 Ober - und unterirdische Anlagen**

### **2.7.1 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.

### **2.7.2 Maststandorte**

Maststandorte werden entsprechend der angrenzenden Überspannungsfläche bewertet.

Sie werden in den Wertermittlungskarten nachrichtlich dargestellt.

Im Falle eines Tausches im Rahmen der Flurbereinigung werden die Maststandorte auf der Grundlage der Vereinbarungen zwischen den Energieversorgern und dem Landvolk besonders bewertet.

### **2.7.3 Unterirdische Leitungen**

Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen werden, soweit diese in landwirtschaftlich genutzten Flächen verlaufen, in der Wertermittlung durch 10% ige Abstufung innerhalb eines 10 Meter breiten Streifens (beidseitig der Mittelachse je 5 m) entlang der jeweiligen Trasse berücksichtigt.

### **3. Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag**

Gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen und sonstige nicht landwirtschaftlich nutzbare Flächen werden mit der Wertzahl 0 bewertet.

Bei einem Austausch erfolgt eine Berechnung des Wertes auf der Grundlage des Verkehrs - Wertes.

Wege und Gewässer, die infolge der Flurbereinigung entfallen und rekultiviert werden, werden wie sonstige rekultivierte Flächen behandelt ( siehe Ziffer 8 )

### **4. Sonderkulturen**

Sonderkulturen ( Obst, Spargel, Baumschulen usw. ) und Gärten werden nachrichtlich dargestellt und in die Wertklasse 0 eingestuft.

Sollte es im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens zu einem Tausch dieser Flächen kommen, ist eine gesonderte Wertermittlung durchzuführen.

### **5. Waldflächen**

Waldflächen werden zunächst nicht bewertet und mit der Wertzahl 0 eingestuft.

Bei Eintritt von Eigentumsänderungen infolge der Flurbereinigung werden der Holzbestand und der Bodenwert von einem anerkannten Sachverständigen gesondert bewertet.

### **6. Bauflächen und Bauland**

Bebaute Grundstücke oder Grundstücksteile werden zunächst nicht bewertet.

Bauland und Bauerwartungsland werden gegebenenfalls wie die übrigen Nutzflächen eingestuft.

Bei Eigentumsänderungen infolge der Flurbereinigung wird der Verkehrswert der Flächen gesondert ermittelt.

### **7. Wesentliche Bestandteile**

Wesentliche Bestandteile von Grundstücken, die infolge der Flurbereinigung den Eigentümer wechseln oder entfernt werden müssen, werden von anerkannten Sachverständigen gesondert bewertet.

Geländegleiche oder über Gelände liegende Kanalschächte, Feldschuppen, Brunnen etc. werden mit der angrenzenden Bewertungsklasse bewertet.

Die Anlagen werden soweit bekannt in den Wertermittlungskarten nachrichtlich dargestellt.

Im Falle eines Tausches im Rahmen der Flurbereinigung sind besondere Bewertungen vorzunehmen.

### **8. Rekultivierte Flächen**

Rekultivierte Flächen werden 50% tiefer als die am niedrigsten bewerteten angrenzenden Grünland - bzw. Ackerzahlen bewertet.

## 9. Umrechnungsfaktor

Der Umrechnungsfaktor zur Ermittlung von Kapitalbeträgen für Geldabfindungen und Geldausgleiche wird in Anlehnung an den durchschnittlichen Verkehrswert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke auf **656,25 €<sup>\*\*\*</sup> / WVZ<sup>\*\*</sup>** festgesetzt. Er stützt sich auf die Bodenrichtwertangaben der Niedersächsischen Katasterverwaltung<sup>\*\*\*\*</sup>. ( Stichtag 01.01.2022 )  
Er wird zum Bewertungsstichtag überprüft.

## 10. Erdölaltverträge, Salzabbaugerechte, abbauwürdige Bodenschätze

Flächen die aufgrund abbauwürdiger Bodenschätze (z. B.: Kiesvorkommen) oder durch Erdölaltverträge bzw. Salzabbaugerechtigkeiten einen erhöhten Verkehrswert haben, werden zunächst wie alle übrigen landwirtschaftlichen Nutzflächen bewertet.

Bei einem Austausch dieser Flächen infolge der Flurbereinigung wird der Verkehrswert gesondert ermittelt.

## 11. Allgemeines

Die Eintragung der Wertermittlungsergebnisse in die Wertermittlungskarten und die nachfolgende Auswertung erfolgt nach den Richtlinien der Landentwicklungsverwaltung.

Werden bei der Vermessung des Wege - und Gewässernetzes Lage - und Größenveränderungen bei Landschaftselementen (insbesondere bei Gehölzen, Wegen und Gewässern) festgestellt, werden die Wertermittlungsergebnisse an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

\* Richtlinien über die Wertermittlung in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz vom 15.10.1991, zuletzt geändert durch Erlass des ML vom 16.02.1994

\*\* WVZ = Wertverhältniszahl, entspricht dem Produkt aus Wertklasse und Flächenabschnitt

\*\*\* Ackerland mit durchschnittlich 80 Bodenpunkten entspricht: 5,25 € / m<sup>2</sup>  
Ackerland mit durchschnittlich 70 Bodenpunkten entspricht: 4,59 € / m<sup>2</sup>  
Ackerland mit durchschnittlich 60 Bodenpunkten entspricht: 3,94 € / m<sup>2</sup>  
Ackerland mit durchschnittlich 50 Bodenpunkten entspricht: 3,28 € / m<sup>2</sup>

Grünland mit durchschnittlich 55 Bodenpunkten entspricht: 1,35 € / m<sup>2</sup>  
Grünland mit durchschnittlich 45 Bodenpunkten entspricht: 1,10 € / m<sup>2</sup>

\*\*\*\* Bodenrichtwerte Stand 01.01.2022: 5,25 € / m<sup>2</sup> bei 80 Bodenpunkten (Acker)  
1,35 € / m<sup>2</sup> bei 55 Bodenpunkten (Grünland)