

Wertermittlungsrahmen

(Gemäß Nr. 3.2 RFlurbWert*)

Für die Durchführung des Wertermittlungsverfahrens nach den §§ 27 ff Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) in der Flurbereinigung Berka wird folgendes festgelegt:

1. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Für die Bewertung landwirtschaftlich genutzter Flächen werden die Ergebnisse der Bodenschätzung (Nachschätzung 2022 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 auf Grundlage des Acker-/Grünlandschätzungsrahmens 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 Anpassung des Tauschmaßstabes

Zur Anpassung des Tauschmaßstabes Grünland / Acker an die herrschenden Wirtschaftsbedingungen wird die Grünlandzahl um den Faktor 0,5 abgewertet. Die Abwertung resultiert aus der Auswertung einer Sammlung von Kauffällen. Die Sammlung beinhaltet die Kauffälle ab 2018 (Acker / Grünland) der Gemarkungen Berka, Elvershausen, Katlenburg und Dorste.

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 wurden in der Bodenschätzung bereits berücksichtigt.

2.4 Waldrandlagen, Baumreihen, Baumgruppen, Hecken, 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 der Feldlagen erfolgt ein Abschlag von 8 % in einer Breite von 20 m.
- Bei Waldflächen, Baumreihen etc. im Westen der Feldlagen erfolgt ein Abschlag von 16 % in einer Breite von 20 m.
- Bei Waldflächen, Baumreihen etc. im Norden der Feldlagen erfolgt ein Abschlag von 8 % in einer Breite von 10 m.

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, Duwok etc.

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 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.

2.7.3 Maststandorte

Für Maststandorte wird die Schadensfläche (Ausfallfläche und Depressionsfläche) entsprechend den gültigen Wertermittlungsrichtlinien (RFlurbWert) mit der Wertzahl 0 bewertet (siehe nachfolgende Tabelle).

Mastfläche	Schadensfläche	Bemerkungen
bis 0,5 x 0,5 m	25 m ²	Holz- und Betonmasten
1 x 1 m	40 m ²	Holzmasten als A-Masten
2 x 2 m	55 m ²	
3 x 3 m	75 m ²	
4 x 4 m	95 m ²	
5 x 5 m	110 m ²	
6 x 6 m	130 m ²	
7 x 7 m	150 m ²	
8 x 8 m	170 m ²	
9 x 9 m	190 m ²	

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 und in die Wertzahl 0 eingestuft. Bauland und Bauerwartungsland werden gegebenenfalls wie die übrigen Nutzflächen eingestuft.

Feldschuppen, befestigte Silolagerplätze und Feldmieten werden mit ihrer Fläche mit der Wertzahl 0 bewertet.

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 (z.B. aufzuhebende Wege und Gräben) werden 50% tiefer als die 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 **362 € / WVZ **** festgesetzt. Er stützt sich auf die Bodenrichtwertangaben der Niedersächsischen Katasterverwaltung ****. (Stichtag 01.01.2022)

Er wird zum Bewertungsstichtag überprüft.

10. Erdöfaltverträge, Salzabbaugerechte, abbauwürdige Bodenschätze

Flächen die aufgrund abbauwürdiger Bodenschätze (z. B.: Kiesvorkommen) oder durch Erdöfaltverträge 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