

Endgültiger Wertermittlungsrahmen (Gemäß Nr. 3.2 RFlurbWert*)

Für die Durchführung des Wertermittlungsverfahrens nach den §§ 27 ff Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) im vereinfachten Flurbereinigungsverfahren Trögen (Landkreis Northeim) wird folgendes festgelegt:

1. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Für die Bewertung landwirtschaftlich genutzter Flächen werden die Ergebnisse der Bodenschätzung zugrunde gelegt. Maßgebend sind die jeweiligen **Acker- bzw. Grünlandzahlen**. Notwendige Veränderungen der Bodenschätzung für das Flurbereinigungsverfahren werden auf der Grundlage des Acker-/Grünlandschätzungsrahmens durchgeführt.

1.1 Sonderregelungen

Bei einer Abweichung der Nutzung zwischen der Bodenschätzung und der tatsächlichen Nutzung wird die tatsächliche Nutzung angehalten. In diesen Fällen wird die Bodenschätzung durch eine örtliche Überprüfung angepasst.

- 1.1.1 Zur Anpassung des Tauschmaßstabes zwischen Grünland- und Ackerflächen an die herrschenden Wirtschaftsbedingungen wird die Grünlandzahl um den Faktor 0,5 abgewertet. Die Abwertung resultiert aus der Auswertung einer Sammlung von Kauffällen. Weiterhin werden alle Flächen entsprechend der tatsächlichen Nutzung basierend auf den Antragsdaten der Landwirtschaftskammer eingestuft und nicht nach der Bodenschätzung der Finanzverwaltung.
- 1.1.2 Änderungen land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen in nicht land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen, wie - Gebäude- und Freiflächen, Betriebsflächen, Erholungsflächen, Verkehrsflächen, Unland, etc., die aufgrund von Fortführungsmitteilungen des Katasteramtes bekannt werden, werden ohne erneute Vorlage der Wertermittlungsergebnisse in den alten Bestand übernommen.
- 1.1.3 Es werden keine Abfindungszonen gebildet, um eine uneingeschränkte Neuzuteilung aller Flächen im Verfahrensgebiet zu ermöglichen.

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 in der Bodenschätzung berücksichtigt sind.

2.2 Wasserhaushalt

Besondere Verhältnisse sind in den Acker- bzw. Grünlandzahlen der Bodenschätzung bereits enthalten.

2.3 Kleinklima

Entsprechende Zu- oder Abschläge sind in den Acker- bzw. Grünlandzahlen bereits enthalten.

2.4 Waldrandlagen, Baumgruppen, Feldgehölze und Hecken

Beschattung, Nährstoffentzug durch Wurzeln

Bei **Waldrandlagen** im Süden, Osten oder Westen werden die Abschlüsse aus der Bodenschätzung übernommen. Zusätzlich wird bei extremen Süd- und Westwaldrandlagen ein zusätzlicher Abschlag von 10 % in der durch die Bodenschätzung festgelegten Breite vorgenommen.

Bei Bewuchs im Norden wird ein Streifen von 10 m um 5 % von der **Acker- bzw. Grünlandzahl** abgewertet.

Bei **Hecken, Baumreihen und Feldgehölzen** sollen folgende Abschlüsse von der **Acker- bzw. Grünlandzahl** vorgenommen werden, da sie nicht in der Bodenschätzung berücksichtigt wurden.

Bewuchs	Streifenbreite	Abschlag
Im Norden	10 m	5 %
Im Osten	10 m	5%
Im Westen	10 m	10 %
Im Süden	10 m, max. H	15 %

Neupflanzungen sind unabhängig von der Bestandshöhe analog zum Zeitpunkt der Neueinteilung nach o.g. Kriterien zu behandeln.

2.5 Schutzgebiete

Flächen des alten Bestandes, die in Schutzgebieten (z.B.: Wasserschutzgebieten) liegen, werden wie alle anderen Flächen bewertet. Sollte es zu einem Flächenaustausch kommen, werden die Wertermittlungsergebnisse wie üblich zugrunde gelegt.

2.6 Verunkrautung, Nematoden (tierische Schädlinge), Schachtelhalm, etc.

Verunkrautungen, Nematodenbefall, Duwok 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

Elektrizitätsleitungen sind im Verfahren nicht vorhanden, und brauchen daher bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden.

2.7.2 Unterirdische Leitungen

Elektrizitätsleitungen sind im Verfahren nicht vorhanden, und brauchen daher bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden.

Schächte für Abwasserleitungen werden im Rahmen der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2.7.3 Maststandorte

Maststandorte sind im Verfahren nicht vorhanden, und brauchen daher bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden.

2.8 Überschwemmungsgebiete

Abschläge für Überschwemmungsgebiete sind bereits in der Bodenschätzung berücksichtigt. Eine weitere Abwertung erfolgt nicht.

2.9 Sondergebiete

Flächen des alten Bestandes, die in Sondergebieten (z.B.: Naturschutzgebiet „Weper“, ausgewiesene Windvorranggebiete) liegen, werden zunächst wie alle anderen Flächen bewertet. Ein Austausch der Flächen erfolgt nur auf freiwilliger Basis und wird durch Planvereinbarungen vertraglich geregelt.

2.10 Landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Hangneigung an Gewässern

Gemäß § 38a Wasserhaushaltsgesetz haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, die an Gewässer angrenzen und innerhalb eines Abstandes von 20 Metern zur Böschungsoberkante eine Hangneigung zum Gewässer von durchschnittlich mindestens 5 Prozent aufweisen, innerhalb eines Abstandes von 5 Metern landseits zur Böschungsoberkante des Gewässers eine geschlossene, ganzjährig begrünte Pflanzendecke zu erhalten oder herzustellen. Um eine Wertgleichheit herzustellen wird dieser 5 Meter breite Streifen auf die Wertzahl 10 abgestuft.

3. Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag

Gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen und sonstige nicht landwirtschaftlich nutzbare Flächen (z.B. Teiche, Unland, Schilfflächen) werden mit der Wertzahl 0 bewertet.

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

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 mit der Wertzahl 0 bewertet.

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 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.

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 (aufzuhebende Wege, Gräben etc.)

Rekultivierte Flächen 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 **484 € *** / WVZ **** festgesetzt. Er stützt sich auf die Bodenrichtwertangaben der Niedersächsischen Katasterverwaltung (Stichtag 01.01.2024) (2,42 € / m² bei A 50). Er wird zum Bewertungsstichtag überprüft.

10. Erdölaltverträge, Salzabbaugerechte, abbauwürdige Bodenschätze

Flächen die aufgrund abbauwürdiger Bodenschätze 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 für die Anfertigung von Karten und Plänen in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (RFlurbKart).

* 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 (Ackerzahl, bzw. Grünlandzahl) und Fläche (in ha)

*** Acker mit 65 Bodenpunkten entspricht 3,15 € / m², Acker mit 100 Bodenpunkten entspricht dann 4,84 € / m² (Bodenrichtwerte Stand 01.01.2024)

Grünland mit 50 Bodenpunkten entspricht 1,21 € / m², Grünland mit 100 Bodenpunkten entspricht dann 2,42 € / m² (Bodenrichtwerte Stand 01.01.2024)