



# Informationen zur Wertermittlung

1. Zweck der Wertermittlung
2. Grundsätze der Wertermittlung
3. Durchführung der Wertermittlung
4. Festlegungen des Wertermittlungsrahmens
5. Nachweise der WE-Ergebnisse
6. Wertermittlungsverfahren



# 1. Zweck der Wertermittlung

- Sicherung der wertgleichen Abfindung (§44 FlurbG)
  - jeder Teilnehmer hat einen Anspruch auf eine Landabfindung
- Bemessungsmaßstab für unvermeidbare Mehr- und Minderabfindungen (§44 Abs. 3 FlurbG)
- Bemessungsmaßstab für Geldabfindung bei Landverzichts-  
erklärungen nach §52 FlurbG



## 2. Grundsätze der Wertermittlung

- Der Wert eines Grundstücks ist im **Verhältnis zu allen Grundstücken** zu bestimmen (§ 27 FlurbG)
- Boden und Bestand sind getrennt zu ermitteln.
- Grundlage der Wertermittlung für den Boden ist der Verkehrswert/Bodenrichtwert
- **Wesentliche Bestandteile**, die den Wert eines Grundstücks beeinflussen – also sind die **Bestandeswerte** gesondert durch Sachverständige (*hier: Forstsachverständige der LWK-Niedersachsen*) zu ermitteln



Wertermittlung der mit **Holz** bestandenen Flächen erfolgt auf Grundlage der Waldbewertungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (**WBR 2020**)

- Wert des Waldbodens  
*(hier: nicht im Waldwertgutachten aufgeführt sondern in den Unterlagen der Flurbereinigungsbehörde)*
- Wert des aufstockenden Bestandes  
erfolgt unter **Berücksichtigung der besonderen Strukturen** der Waldabschnitte

Der **Bodenwert** wird grundsätzlich aus Waldbodenpreisen, die bei Verkäufen von ähnlichen Waldflächen in der Vergangenheit erzielt worden sind, ermittelt.

- Bodenrichtwerte (aus Bodenrichtwertkarte des Katasteramtes),
- ggf. noch mit Zu- oder Abschlägen versehen



# 3. Die Durchführung der Wertermittlung

- Die **Bestandeswerte** wurden durch forstwirtschaftliche Sachverständige der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ermittelt.
- Die Sachverständigen haben für die Flurstücke Waldwertgutachten erstellt. Die sich daraus ergebenden Werte werden als **wesentliche Bestandteile** in die Flurbereinigungsnachweise übernommen.
- Bodenkarten und Katasterkarten wurden gesichtet.
- Die Bodenwerte wurden auf Grundlagen der amtlichen Bodenschätzung der Nachweisungen der „Tatsächlichen Nutzung“ im Kataster und den aktuellen **Bodenrichtwerten** ermittelt..
- Es wurde ein Wertermittlungsrahmen erstellt, der für alle Flurstücke angewendet wird. Daraus ergeben sich die Bodenwerte für alle Flurstücke



## 4. Im Wertermittlungsrahmen wird festgelegt:

- Umrechnungsfaktor (*Grundlage ist der Bodenrichtwert*)
- Wertzahlen für den Bodenwert
- Grundlagen für die Bewertung der Waldgrundstücke
- Zu- und Abschläge  
(*in Erbenholz werden keine Zu- und Abschläge vorgenommen*)
- Bewertung von Flächen ohne forstwirtschaftlichen Ertrag

Der Wertermittlungsrahmen wurde eingehend mit dem Vorstand besprochen und abgestimmt



## 5. Nachweise der Wertermittlung

- Wertermittlungsrahmen
  - Waldwertgutachten
  - Wertkarte für die Bestandeswerte
  - Wertermittlungskarte für die Bodenwerte
  - Flurstücknachweis – Alter Bestand
  - Nachweis des Alten Bestandes – wesentliche Bestandteile
-



## 6. Die Wertermittlung berücksichtigt nicht:

- Hof-Feld-Entfernung
- Zuschnitt der Flächen
- Flächengröße
- Zustand der Flächen (*sofern er nicht Einfluss auf den Bestandeswert hat*)

**Aber:**

**bei der Zuteilung müssen diese Dinge berücksichtigt werden!!!**





# Wertermittlungsverfahren

