



- 0.0 Grundsätze**
- 1.0 Umrechnungsfaktor**
- 2.0 Landwirtschaftliche genutzte Grundstücke
(Acker und Grünland)**
- 3.0 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke**
 - 3.1 Bodenwert**
 - 3.2 Bestandeswert**
- 4.0 Flächen ohne forst- und landwirtschaftlichen Ertrag**
- 5.0 Zu- und Abschläge wegen nachhaltig ertragsbeeinflussender Verhältnisse**
 - 5.1 Leitungen**
 - 5.0 Schutzgebiete**



Grundsätze

- Die Wertermittlung für land- und forstwirtschaftliche Flächen erfolgt auf Grundlage der Bodenrichtwerte und für Acker und Grünland zusätzlich auf Grundlagen der Bodenschätzung nach dem Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens.
- Die Wertermittlung des Bestandes erfolgt anhand von Waldverkehrswertgutachten auf Grundlage der niedersächsischen Waldbewertungsrichtlinien von 2020 (WBR 2020).
- Für die Durchführung des Wertermittlungsverfahrens nach §§ 27 ff FlurbG wird im Einzelnen folgendes festgelegt:



Umrechnungsfaktor

Der Umrechnungsfaktor wird festgelegt auf:

930 € pro 1 Wertverhältnis (WV).

Er wird zum Bewertungsstichtag überprüft und ggf. angepasst.

- Er wurde auf Grundlage der aktuellen Bodenrichtwerte ermittelt.
- Er dient zur Ermittlung von monetären Werten für den Boden.
Notwendig z.B. für
 - Berechnung der Genossenschaftsanteile
 - Die Berechnung des Geldausgleiches bei unvermeidbaren Mehr- und Minderabfindungen.
 - Berechnung des Kaufpreises bei Landverzichtserklärung



Beispielberechnung

Wert alter Bestand: 100 WV

Wert neuer Bestand: 98 WV

Minderabfindung: 2 WV

$$2 \text{ WV} \times 930 \text{ €/WV} = 1860 \text{ €}$$

Der Teilnehmer erhält für die unvermeidbare Minderabfindung 1860 €



Landwirtschaftliche genutzte Grundstücke

Bodenrichtwert (Bodenrichtwertinformationssystem Niedersachsen (Boris.Ni); Stichtag 01.01.2023)

Acker: 7,20 €/m² für Acker mit der Ackerzahl 70

Grünland: 1,35 €/m² für Grünland mit der Grünlandzahl 50

Der Bodenwert für alle Grundstücke in der Flurbereinigung ist ein Verhältniswert.

- Den Acker- und Grünlandzahlen aus der Bodenschätzung wurden in der Zusammenlegung Werte zugeordnet die auch die Wertverhältnisse untereinander widerspiegeln.



Acker

Angaben aus der Bodenschätzung für Acker				Werte der Flurbereinigung		
Bodenart	Zustandstufe	Entstehungsart/	AZ	Langtext	Kürzel	WV
1	2	3	4	7	8	9
Anlehmiger Sand (SI)	(4)	Diluvium (D)	29	A - Ackerland	A	32
Lehmiger Sand (IS)	(5)	Diluvium (D)	30	A - Ackerland	A	33
Anlehmiger Sand (SI)	(4)	Diluvium (D)	35	A - Ackerland	A	39

[\[1\]](#) Ackerzahl

[\[2\]](#) Wertverhältnis



Grünland

Angaben aus der Bodenschätzung für Grünland				Werte der Flurbereinigung		
Bodenart	Bodenstufe	Klima, Wasserverhältnis	GZ	Langtext	Kürzel	WV
1	2	3	4	7	8	9
Lehmiger Sand (IS)	(III)	Wasserst. (3)	31	Gr - Grünland	GR	9
Lehmiger Sand (IS)	(II)	Klimast. 8° C und darüber (a)	42	Gr - Grünland	GR	11
Ton (T)	(II)	Wasserst. (3)	47	Gr - Grünland	GR	14
Lehm (L)	(II)	Wasserst. (3)	49	Gr - Grünland	GR	14

[\[1\]](#) Grünlandzahl



Forstwirtschaftliche Grundstücke

Boden und Bestand werden getrennt von einander bewertet.

- Der **Bodenwert** ergibt sich aus dem Bodenrichtwert
- Der **Bestandeswert** ergibt sich aus den Waldwertgutachten



3.1 Bodenwert

Bodenrichtwert (Bodenrichtwertinformationssystem Niedersachsen (Boris.Ni); Stichtag 01.01.2023)

Forstflächen: 0,65 €/m²

Im Verhältnis zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ergibt sich
für forstwirtschaftlich genutzte Flächen die Wertzahl 7

Beispielrechnung:

1 ha Wald mit der Wertzahl 7 ergibt 7 WV (7 WV/ha x 1 ha = 7WV)

$$7 \text{ WV} \times 930 \text{ €/WV} = 6.510 \text{ €}$$

D.h. ein Hektar Waldboden erhält den monetären Wert von 6.510 €
was einem Preis von **0,651 €/m²** entspricht



3.2 Bestandeswert

Monitärer Wert, der sich aus den Waldwertgutachten ergibt.

- Wird in den Flurbereinigungsnachweisen als wesentlicher Bestandteil pro Flurstück erfasst.
- Bewertete Flächen mit Wert 0 erhalten den Wert 0,01 € da die Eingabe von 0 € nicht möglich ist.
- Die Graphische Darstellung erfolgt nicht in Wertermittlungskarte, sondern in den Karten über die Bestandeswerte.
- Im Nachgang zu den Gutachten eingetretene Veränderungen (z.B. durch Borkenkäfer) werden berücksichtigt. Der Wert des betroffenen Teilbestandes wird angepasst.



Zu- und Abschläge

Leitungen

Zu- und Abschläge Leitungen werden nicht vorgenommen.

Sofern besondere Verhältnisse zu berücksichtigen sind, ist die Wertgleichheit bei der Zuteilung zu berücksichtigen.



Zu- und Abschläge

Schutzgebiete

Das Verfahrensgebiet befinden folgende Schutzgebiete:

FFH-Gebiet Bockmerholz Gaim (3625991)

Landschaftsschutzgebiet Gaim - Bockmer Holz (LSG-H20)

Naturschutzgebiet Bockmerholz, Gaim (NSG-HA217)

Diverse nach § 30 Budentaturschutzgebiet geschützte Biotope

- Zu- und Abschläge für Schutzgebiete werden nicht vorgenommen.
- Sofern besondere Verhältnisse zu berücksichtigen sind, ist dies der Zuteilung zu berücksichtigen um die Wertgleichheit herzustellen.