

Endgültiger Wertermittlungsrahmen

Für die Durchführung der Wertermittlung nach §§ 27 ff FlurbG wird als Grundlage die Bodenschätzung nach dem Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz, BodSchätzG) angehalten.
Weiterhin wird festgelegt:

1. Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland, Grünland)

1.1 Ackerland

Übernahme der Ackerzahl aus der Bodenschätzung.

Als Grünland genutzte Ackerflächen werden als „A(GR)“ bezeichnet oder erhalten einen Hinweis „z.Z. GR“ (z.B. im Riss).

Um realistische Tauschwerte für die Zwecke der Flurbereinigung zu erhalten, werden jeweils 3 Wertzahlen zu einer Gruppe zusammengefasst. Die Gruppen werden in 1-Punkteschritte gestaffelt. Als Basis wird die mittlere Ackerzahl 44 angehalten.
Die Zuordnung ist in der Tabelle ersichtlich.

Ackerflächen auf organischen Böden bzw. Böden mit organischen Anteilen (Mo bzw. x Mo x) können, sofern die Mooranteile noch vorgefunden werden, um bis zu 15 Wertpunkte heruntergestuft werden und werden als „OM(A)“ bezeichnet.

Ackerflächen ohne bzw. mit nicht mehr anwendbarer Bodenschätzung werden in Anlehnung an die angrenzenden Bewertungen eingestuft.

1.2 Grünland

Übernahme der Grünlandzahl aus der Bodenschätzung.

Zur Anpassung an die bestehenden Wirtschaftsbedingungen wird ein 70%iger Abschlag an der Grünlandzahl vorgenommen und anschließend wird auf die nächst höhere Wertzahl aufgerundet.

Um realistische Tauschwerte für die Zwecke der Flurbereinigung zu erhalten, werden jeweils 3 Wertzahlen zu einer Gruppe zusammengefasst. Die Gruppen werden in 1-Punkteschritte gestaffelt. Als Basis wird die mittlere Grünlandzahl 12 angehalten.
Die Zuordnung ist in der Tabelle ersichtlich.

Als Acker genutzte Grünlandflächen werden als GR(A) bezeichnet oder erhalten einen Hinweis „z.Z. A“ (z.B. im Riss).

Langjährig als Ackerland genutzte Grünlandböden können mit einem Zuschlag von bis zu 36 Wertpunkten aufgewertet werden. Sie erhalten den Zusatz „ackerfähig“ bzw. „bedingt ackerfähig“.

Grünlandböden auf organischen Böden bzw. Böden mit organischen Anteilen (Mo bzw. x Mo x) werden als „OM(GR)“ bezeichnet.

Grünlandflächen ohne bzw. mit nicht mehr anwendbarer Bodenschätzung werden in Anlehnung an die angrenzenden Bewertungen eingestuft.

Absolute Moorflächen - ohne landwirtschaftlichen Ertrag - werden als „OM“ bezeichnet und erhalten die Wertzahl „4“.

Tabelle:

Ackerzahlen der Bodenschätzung	Fläche in ha	Wertzahl der Flurbereinigung für den reinen Bodenwert Ackerbewertung
24	0,3	37
25	0,0	38
26	1,7	
27	0,3	
28	0,0	39
29	0,4	
30	0,8	
31	0,0	40
32	3,8	
33	0,0	
34	1,3	41
35	4,8	
36	2,0	
37	2,8	42
38	0,0	
39	30,3	
40	37,8	43
41	75,9	
42	192,6	
43	112,0	44
44	70,1	
45	119,5	
46	142,5	45
47	54,5	
48	101,4	
49	46,0	46
50	18,2	
51	11,5	
52	14,2	47

Grünlandzahlen der Bodenschätzung	Fläche in ha	WZ mit Abschlag (70 %)	Wertzahl der Flurbereinigung für den reinen Bodenwert Grünlandbewertung
20	0,5	6	10
21	0,0	7	
22	0,0	7	
23	0,0	7	
24	0,0	8	11
25	0,3	8	
26	0,0	8	
27	0,5	9	
28	0,0	9	
29	0,0	9	
30	1,0	9	
31	0,0	10	
32	5,6	10	
33	0,5	10	
34	1,2	11	12
35	1,0	11	
36	3,4	11	
37	5,4	12	
38	8,8	12	
39	18,5	12	
40	27,2	12	
41	14,4	13	
42	46,4	13	
43	4,8	13	
44	7,4	14	13
45	4,9	14	
46	4,8	14	
47	0,0	15	
48	1,7	15	

2. Zu- und Abschläge

2.1 Geländeform }

2.2 Wasserhaushalt } Übernahme aus der Bodenschätzung

2.3 Kleinklima }

2.4 Waldrandlagen

Bei landwirtschaftlich genutzten Flächen, die an Wälder oder Baumreihen angrenzen, wird ein 3 bis 20 m breiter Streifen im Acker - in Abhängigkeit der Himmelsrichtung und der Bestandshöhe - um bis zu 8 Wertpunkte und im Grünland um bis zu 3 Wertpunkte abgewertet.

Sofern in der Bodenschätzung bereits Abschläge für Waldrandlagen enthalten sind, werden diese aufgehoben und durch die oben genannte Vorgehensweise berücksichtigt.

Bei neu anzulegenden Gehölzen wird die Hälfte dieser Werte im neuen Bestand zu Grunde gelegt.

2.5 Schutzgebiete

Schutzbereiche nach dem Bundesnaturschutzgesetz bzw. Niedersächsischem Ausführungsgesetz zu dem Bundesnaturschutzgesetz (Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG, Landschaftsschutzgebiete) und dem Niedersächsischen Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) werden nicht berücksichtigt.

2.6 Verunkrautung (SON); Unebenheiten / Senken / Böschungen (B); Nässe (N)

Bei dauernden und nur schwer behebbaren Nachteilen erfolgt einzelfallbezogen ein Abschlag von bis zu 20 Wertpunkten entsprechend den notwendigen Aufwendungen für die Beseitigung des Mangels. Die Gebiete werden abgegrenzt und mit einem Hinweis versehen.

2.7 Private Gras-, Erdwege

Private Gras-, bzw. Erdwege werden als Verkehrsfläche Weg (VW) je nach Beschaffenheit mit einem Abschlag bis zu 15 Punkten bewertet.

2.8 Leitungen

1. Oberirdische Leitungen

Die Maststandorte werden mit der Wertzahl 1 bewertet.

Eine entsprechende Abwertung für den Maststandort bzw. für die umliegende Fläche wird wie folgt vorgenommen:

Mastgröße bis:	0,5x 0,5	1x1	2x2	3x3	4x4	5x5	6x6	7x7	8x8	9x9	10x10
Abgewertete Fläche in qm:	25	40	55	75	95	110	130	150	170	210	240

Bei grundbuchlich abgesicherten, oberirdischen Leitungen wird der eingetragene Schutzstreifen um 4 Wertpunkte abgewertet.

2. Unterirdische Leitungen

Bei grundbuchlich abgesicherten, unterirdischen Leitungen wird der eingetragene Schutzstreifen um 4 Wertpunkte abgewertet.

3. Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag

Gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen (Wege und Gewässer) bleiben unbewertet.

Gewässer und befestigte Wege im privatem Eigentum werden mit der Wertzahl „1“ bewertet.

Wege und Gewässer, die infolge der Flurbereinigung entfallen, werden nach Rekultivierung 6 Wertpunkte niedriger als die angrenzende Klasse bewertet.

4. Waldgrundstücke

Waldflächen werden mit der Wertzahl 4 bewertet.

5. Einzelbäume, Baumgruppen und Hecken

Die betroffenen Bereiche werden entsprechend der Kronen- bzw. Wurzelbreite abgegrenzt und mit der Wertzahl 4 versehen.

6. Grundstücke mit besonderen wertbegründenden Eigenschaften

Hofräume, Grundstücke oder Grundstücksteile, die bebaut sind, bleiben zunächst unbewertet. Bei Änderungen wird der Verkehrswert zugrunde gelegt.

7. Wesentliche Bestandteile

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

Sonderflächen (Spargel, Obst, Baumschulen, Weihnachtsbäume, Windkraftflächen, usw.) bleiben in den entsprechenden Acker- bzw. Grünlandklassen eingestuft. Bei Eigentumsänderungen infolge der Flurbereinigung erfolgt eine besondere Wertermittlung, die die wertbestimmenden Faktoren berücksichtigt.

8. Umrechnungsfaktor

Der Umrechnungsfaktor zur Ermittlung von Kapitalbeträgen für Geldabfindungen, Geldentschädigungen und Geldausgleichen wird in Anlehnung an den durchschnittlichen Verkehrswert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke auf **1600,- €/VV** festgesetzt. Der Umrechnungsfaktor wird zur Besitzeinweisung überprüft.