



Nortmoor | 17.09.2024

Termin zur Einleitung der Wertermittlung

Vereinfachte Flurbereinigung Nortmoor

Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems
Geschäftsstelle Aurich – Dezernat 4.2
Flurbereinigung, Landmanagement



Amt für regionale Landesentwicklung
Weser-Ems



§ 31 (1) FlurbG

- Die Wertermittlung wird in der Regel durch **landwirtschaftliche Sachverständige** vorgenommen.
- Die **Flurbereinigungsbehörde** bestimmt **die Zahl der Sachverständigen**, wählt sie nach Anhörung des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft aus der von der oberen Flurbereinigungsbehörde im Einvernehmen mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung aufgestellten Liste der als Sachverständige geeigneten Personen aus und **leitet die Wertermittlung**.
- Der Vorstand soll der Wertermittlung beiwohnen.



- Für die Größe des Verfahrens ist die Beauftragung eines einzelnen Sachverständigen ausreichend.
- Von der Flurbereinigungsbehörde wird für das Verfahren Nortmoor der landwirtschaftliche Sachverständige Eckhard Lienemann vorgeschlagen.
- Er ist seit Ende 2010 als anerkannter Sachverständiger für Wertermittlungen in Flurbereinigungsverfahren tätig.



- Stellungnahme des Vorstandes zur Auswahl des Sachverständigen
Gibt es Anmerkungen?
- Feststellung der Unbefangenheit des Sachverständigen:
 - keine Eigentums- oder Pachtflächen im Verfahren
 - keine Befangenheit durch Verwandtschaft etc.
- Verpflichtung des Sachverständigen



Gesetzliche Grundlage der Wertermittlung

- **§ 27 - § 33 Flurbereinigungsgesetz**
- Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz - BodSchätzG)
- Wertermittlungsverordnung – WertV / Wertermittlungsrichtlinien - Wert R
- Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft - Land R 19
- Waldbewertungsrichtlinien - WBR 2020





Zweck der Wertermittlung

- Um die Teilnehmer mit Land von **gleichem Wert abfinden** zu können, ist der **Wert der alten Grundstücke** zu ermitteln (§ 27)
- Ermittlung des allgemeinen Landabzugs nach § 47 FlurbG
- Richtwert für Grunderwerb nach § 52 FlurbG
- Geldausgleiche für Mehr- und Minderausweisungen von Land nach § 44 Abs. 3 FlurbG
- (Bemessung der Beiträge der Teilnehmer nach § 19 FlurbG)
→ davon wird in Nortmoor kein Gebrauch gemacht



Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung

- Ermittelter Wert ist ein **relativer Wert**, der das **Verhältnis** zu den übrigen Flächen im Verfahrensgebiet wiedergibt (§ 27 FlurbG)
- Kein Wert, der als **absolute Größe** mit anderen Flurbereinigungsverfahren verglichen werden kann
- Wer im Schnitt schlechtere Böden bekommt, als er eingebracht hat, **bekommt mehr Fläche**
- Wer im Schnitt bessere Böden bekommt, als er eingebracht hat, **bekommt weniger Fläche**
- **Flächendifferenzen** müssen sich in einem durch Rechtsprechung eng **begrenzten Rahmen** bewegen



Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung

- Beispiel 1:
1 ha mit 77 WE wird in Gebiet mit 73 WE getauscht
 $1 \text{ ha} \times 77 \text{ WE/ha} \div 73 \text{ WE} = 1,05 \text{ ha}$
- Beispiel 2:
1 ha mit 73 WE wird in Gebiet mit 77 WE getauscht
 $1 \text{ ha} \times 73 \text{ WE/ha} \div 77 \text{ WE} = 0,95 \text{ ha}$



Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung

- Berücksichtigt werden nur die im Boden selbst liegenden Ertragsbedingungen z. B. Bodenart, Krume, Untergrund, Wasserführung
- Nicht entscheidend sind:
 - Lage, Form und Größe der Fläche
 - Pflegezustand, Bearbeitungstiefe, Nährstoffgehalt, vorübergehende Verunkrautung
- **nicht entscheidende Faktoren** werden zur **wertgleichen Abfindung** gemäß § 44 FlurbG in Betracht gezogen





Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung

- **Nur im Bedarfsfall** (bei Tausch) wird der Wert ermittelt von (§ 28 FlurbG u. § 29 FlurbG):
 - Wesentlichen Bestandteilen der Grundstücke (z.B. Zierpflanzen, Holzbestand etc.)
 - Verkehrswerte von Bauflächen und Bauland
 - Verkehrswerte von Baulichen Anlagen



§ 28 (1) FlurbG

- Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist das Wertverhältnis in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsmäßiger Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf ihre Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können.
- Hierbei sind die Ergebnisse einer Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz vom 20. Dezember 2007 in der jeweils geltenden Fassung zugrunde zu legen; Abweichungen sind zulässig.



Wertermittlungsverfahren

- Die Wertermittlung kann auf den Ergebnissen der Bodenschätzung für das Verfahrensgebiet aufgebaut werden.
- Die Aktualität der Bodenschätzungsdaten des Verfahrens vom Finanzamt 2023/2024 überprüft.
- Eine besondere Wertermittlung mit vollständiger örtlicher Neuaufnahme ist nach Einschätzung der Flurbereinigungsbehörde nicht erforderlich.
- Bodenschätzungsdaten können als Grundlage genutzt und im Wertermittlungsrahmen modifiziert werden

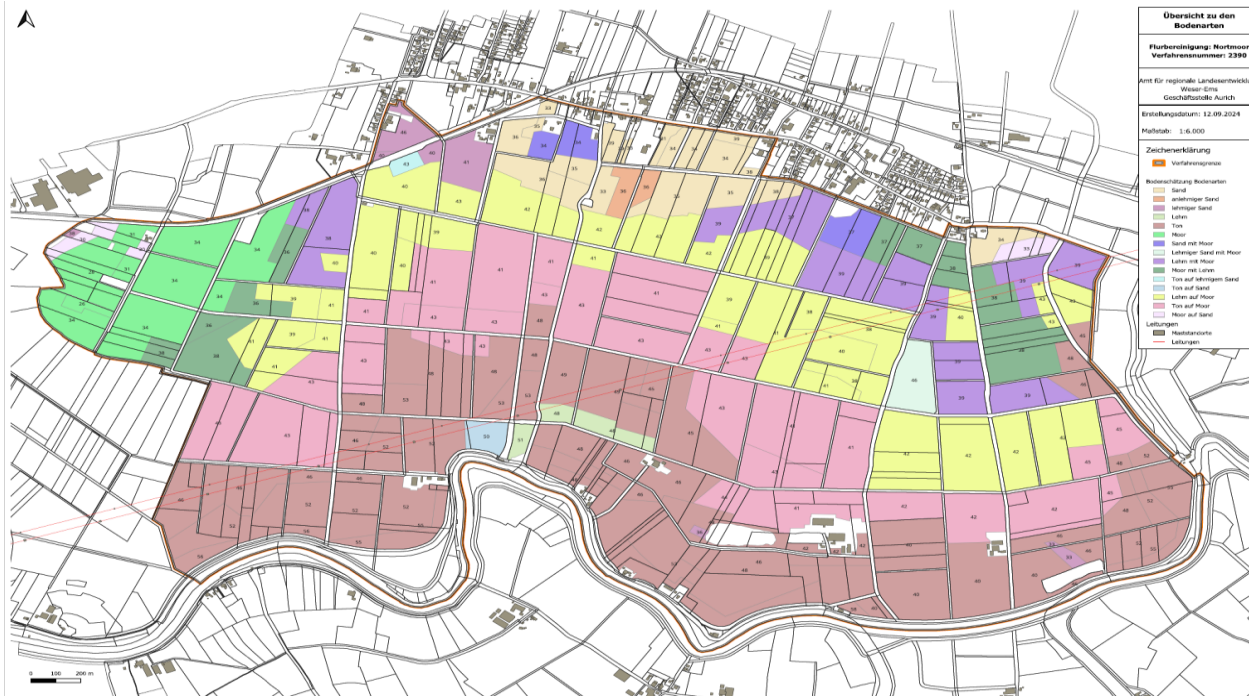


Bodenschätzung

- Für das gesamte damalige Reichsgebiet (Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens vom 16.10.1934, heute Bodenschätzungsgesetz vom 12.12.2007) wurde ein einheitliches Verhältnis der Boden- und Kulturarten festgelegt.
- Trennung in Acker- und Grünlandschätzungsrahmen
- nicht geschätzt wurden Wege, Gewässer, Sonderkulturen, Wälder und Ödland
- Die Bodenschätzung ist ursprünglich für die Besteuerung des Grund und Bodens gedacht.
- Systembedingt werden einige Bodenarten sehr niedrig eingestuft, so dass sie für einen gerechten Flächentausch in der Flurbereinigung angepasst wird.



Bodenschätzung





Bodenschätzung



3 | Abstimmung eines Wertermittlungsrahmens



Aufstellung des Wertermittlungsrahmens

Flurbereinigungsverfahren Nortmoor							
Vorläufige Anlage 1 zum Wertermittlungsrahmen							
Stand 16.09.2024							
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5		
Kürzel nach	S	SI	S; Mo; IS	IS; LT; SMo; ISMo; LMO; T/S; T/S; L/Mo; T/Mo	Mo; MoL; Mo/S		
Bodenschätzung vom Flusssand = (Bodenart)							
Ges. Klassifizierungsge =	32211	32212	32232	32231	32231		
Bezeichnungen (Kelterart):	Acker	Acker - Grünland	Grünland - Acker	Grünland	Grünland		Umrechnungsfaktor
Kelterart und planerisches Merkmal =	A	A	GR	GR	GR		690,00 I
Bodenarten =	Sand	lehmiger Sand	Sand, Sand mit Moor, lehmiger Sand	Lehmiger Sand, Lehm, Ton, Sand mit Moor, Lehmiger Sand mit Moor, Lehm mit Moor, Ton auf lehmigem Sand, Ton auf Sand, Lehm auf	Moor, Moor mit Lehm, Moor auf Sand,	Klasse	WZ pro ha in Flerb
							I / m²
Flächenfüllung bzw. vorhandene Acker/Grünlandsflächen	40 39 38 37					I	76
	36 35					II	75
Flächenfüllung bzw. Darstellung der Abstoßungen	34 33					III	74
	32 31 30 29	36 35 34 33				IV	73
						V	72
						VI	71
							4,56 I
							4,50 I
							4,44 I
							4,38 I
							4,32 I
							4,26 I



Weiterer Ablauf der Wertermittlung

- Anhand des festgelegten Wertermittlungsrahmens wird die Bodenschätzung intern ausgewertet und in Auswertekarten/Wertermittlungskarten dargestellt.
- Auswertekarten/Wertermittlungskarten werden in einem **Anhörungstermin** öffentlich ausgelegt und den **Teilnehmern** erläutert
- Teilnehmer erhalten **persönliches Anschreiben** hierzu
- Möglichkeit in diesem Termin für Teilnehmer **Einwendungen** vorzubringen (fürs ganze Verfahrensgebiet)



Weiterer Ablauf der Wertermittlung

- Die vorgebrachten **Einwendungen** werden vom landwirtschaftlichen Sachverständigen in einem **Ortstermin** mit den Einwender zusammen überprüft und die Wertermittlung ggf. angepasst
- Nach Abarbeitung aller Einwendungen werden die **Ergebnisse festgestellt**
- Die Feststellung der Wertermittlung ist **ein Verwaltungsakt** der öffentlich bekanntgegeben wird.



Auslegung der Wertermittlungsergebnisse

- Gegen die Einstufung der Flächen können die Teilnehmer **Einwendungen** vorbringen.
- Einwendungen sind noch **keine förmlichen Rechtsbehelfe**, sondern Anregungen zur Änderung der Wertermittlung. Sie können **bis zur Feststellung der Wertermittlung** vorgebracht werden.
- Die Flurbereinigungsbehörde lädt die Einwender zu einem Ortstermin mit dem Sachverständigen ein.
- Einwendungen werden von dem Sachverständigen überprüft.
- In **begründeten Fällen** wird die Einstufung der Flächen korrigiert.
- Nach Überprüfung aller Einwendungen wird die Wertermittlung durch öffentliche Bekanntmachung festgestellt.



Nach Feststellung der Wertermittlungsergebnisse

- Die Feststellung ist ein **Verwaltungsakt mit förmlichen Rechtsbehelf**.
- Gegen die Feststellung gibt es die **Möglichkeit des Widerspruchs**.
- Über den Widerspruch wird bei der Rechtsabteilung (Dezernat 3.2) des Amtes für regionale Landesentwicklung entschieden.
- Gegen die Entscheidung des Dezernates 3.2 ist die Klage beim Obergericht in Lüneburg möglich.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Ihre Ansprechpartner:

Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems
Dezernat 4.2 Flurbereinigung und Landmanagement
Oldersumer Straße 48
26603 Aurich

Heike de Buhr	04941/ 176 - 236
Caren Lauts	04941/ 176 - 261
Josef Baalman	04941/ 176 - 242
Volker Schnackenberg	04941/ 176 - 257