



Unternehmensflurbereinigung A39-Jembke

# Wertermittlung

Rolf Ammersdörfer  
Dez. 4.1, ArL Braunschweig



Amt für regionale Landesentwicklung  
Braunschweig



**1.0 Was ist Wertermittlung?**

**2.0 Warum Wertermittlung?**

**3.0 Gesetzliche Grundlagen**

**4.0 Ablauf der Wertermittlung**

**5.0 Kontakt**





## Die Wertermittlung in der Flurbereinigung ist ein ...

- durch die **Flurbereinigungsbehörde geleitetes Verfahren**,
- bei dem unter **Mitwirkung des Vorstandes** der TG,
- unter Hinzuziehung landwirtschaftlicher oder besonders anerkannter **Sachverständiger**
- für **alle Grundstücke** innerhalb des Flurbereinigungsgebietes
- der **Wert der alten Grundstücke** eines Teilnehmers **im Verhältnis zu dem Wert aller alten Grundstücke** des Flurbereinigungsgebietes bestimmt wird („**Tauschwert**“).



## § 44 Abs. 1 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

*Jeder Teilnehmer ist für seine Grundstücke unter Berücksichtigung der nach § 47 vorgenommenen Abzüge **mit Land von gleichem Wert abzufinden, ... nicht gleicher Größe.***

*Bei der Bemessung der Landabfindung sind die **nach §§ 27 bis 33 ermittelten Werte** zugrunde zu legen.*

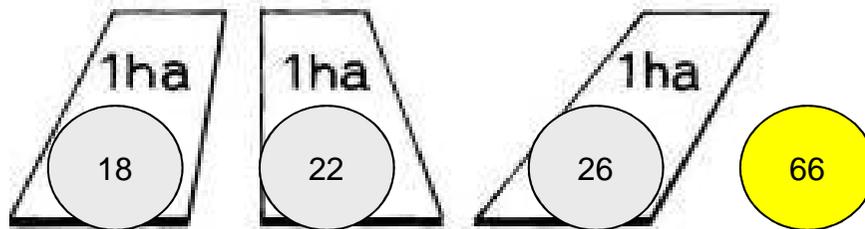
*Maßgebend ist der Zeitpunkt, in dem der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt. **In den Fällen der vorläufigen Besitzeinweisung ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem diese wirksam wird („Stichtag der Wertgleichheit“).***

*Ändert sich das Wertverhältnis einzelner Flächen vor diesem Stichtag, muss die geänderte Fläche neu bewertet werden.*

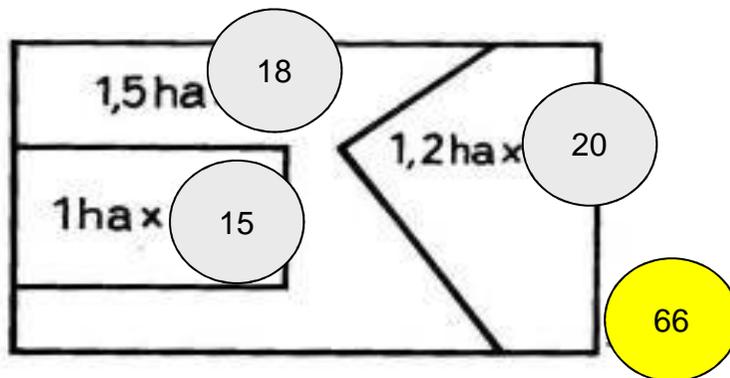
## 2.0 | Warum Wertermittlung?



Amt für regionale Landesentwicklung  
Braunschweig



$$3,0 \text{ ha}$$
$$1 \times 18 + 1 \times 22 + 1 \times 26 = 66$$



$$3,7 \text{ ha}$$
$$1 \times 15 + 1,5 \times 18 + 1,2 \times 20 = 66$$



## § 27 FlurbG

- Es ist der **Wert der alten Grundstücke** zu ermitteln.
- Wert der Grundstücke eines Teilnehmers **im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke** des Flurbereinigungsgebietes.
- Vergleichende Bewertung: Festsetzung eines **relativen Wertes**, nicht eines absoluten, in Geld ausgedrückten Wertes.
- **Maßgebender Zeitpunkt** für den Wert = Feststellung der Wertermittlungsergebnisse (VA).
- **Derselbe Wertermittlungsrahmen** liegt allen Grundstücken zugrunde.



## § 28 Abs. 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 ... zugrunde zu legen.*



## § 28 Abs. 2 FlurbG

*Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks, die seinen Wert dauernd beeinflussen, sowie Rechte nach § 49 Abs. 3 sind in ihrem Wert besonders zu ermitteln.*



## § 29 Abs. 1 FlurbG

*Die Wertermittlung für Bauflächen und Bauland sowie für bauliche Anlagen hat auf der Grundlage des Verkehrswertes zu erfolgen.*



## § 30 FlurbG

*Für die Größe der Grundstücke ist in der Regel die **Eintragung im Liegenschaftskataster** maßgebend.*



## § 31 FlurbG

- (1) *Die Wertermittlung wird in der Regel durch **landwirtschaftliche Sachverständige** vorgenommen...*
  
- (2) *Sind zu einer Wertermittlung Kenntnisse erforderlich, die über die allgemeine landwirtschaftliche Sachkunde hinausgehen, so sind **besondere anerkannte Sachverständige** beizuziehen.*



## § 32 FlurbG

**Auslegung der Ergebnisse der Wertermittlung (WE)** für die Beteiligten am **22. und 24.11.2016** bei der Samtgemeinde in Weyhausen mit Vertretern des ArL Braunschweig

Erläuterung der Ergebnisse der WE durch das ArL Braunschweig im **Anhörungstermin** am **24.11.2016 um 11:00 Uhr** bei der Samtgemeinde in Weyhausen

Jeder Beteiligte (= Teilnehmer + Nebenbeteiligte) kann **Einwendungen** gegen die Ergebnisse der WE vorbringen **bzgl. aller Grundstücke**, nicht nur der eigenen, **bis zur Feststellung der Ergebnisse der WE beim ArL Braunschweig**, nicht nur an o. g. Terminen



## § 32 FlurbG

Das ArL Braunschweig untersucht die Einwendungen und passt die Ergebnisse der WE an, sofern erforderlich

**Feststellung der Ergebnisse der WE** durch das ArL Braunschweig als **Verwaltungsakt (VA)**

**Widerspruch** möglich gegen den VA  
**bzgl. aller Grundstücke**, nicht nur der eigenen,  
auch von **denjenigen, die zuvor keine Einwendungen hatten**,  
auch **gegen den Wertermittlungsrahmen**



## **Ansprechpartner im ArL Braunschweig**

### **Ursula Capelle**

Telefon: 0531-484 2120

E-Mail: [ursula.capelle@arl-bs.niedersachsen.de](mailto:ursula.capelle@arl-bs.niedersachsen.de)

### **Rolf Ammersdörfer**

Telefon: 0531-484 2101

E-Mail: [rolf.ammersdoerfer@arl-bs.niedersachsen.de](mailto:rolf.ammersdoerfer@arl-bs.niedersachsen.de)

### **Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig**

Dienstgebäude: **Wilhelmstr. 3, 38100 Braunschweig**