

Hessische Verwaltung für  
Bodenmanagement und Geoinformation



**Amt für Bodenmanagement  
Büdingen**

**Informationen zum  
Flurbereinigungsverfahren  
Ortenberg - Wippenbach  
F 944**


## Herzlich Willkommen



In der nachfolgenden Präsentation erhalten Sie Informationen über die Ergebnisse der Wertermittlung im Flurbereinungsverfahren Ortenberg - Wippenbach.

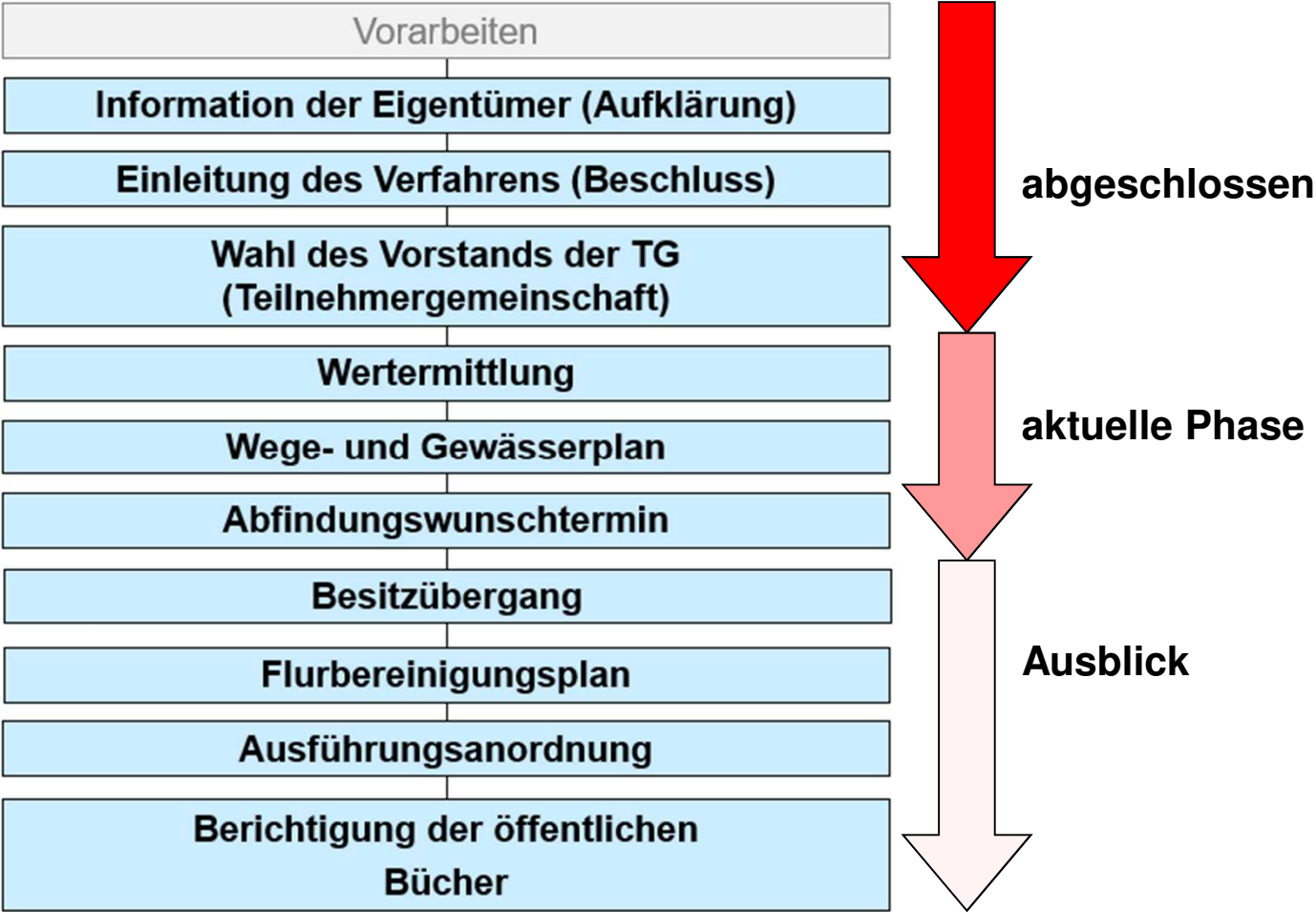


**Bitte lesen Sie sich den Text durch.**

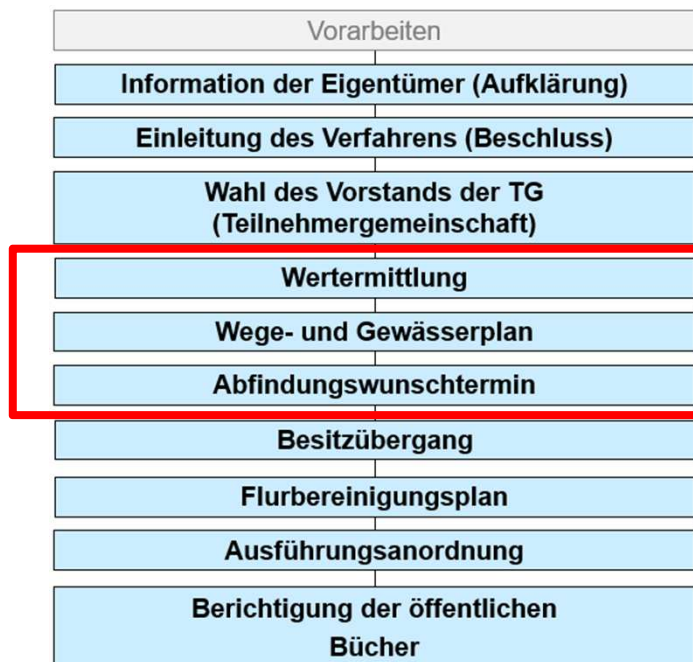
Sollten Sie Fragen dazu haben, können Sie uns gerne kontaktieren.

Die Ansprechpartner und Kontaktdaten finden Sie am Ende dieser Präsentation.

# Blick auf den Verfahrensablauf



## Gliederung der Präsentation



### Wertermittlung

### Der Alte Bestand

- Nachweis des Alten Bestandes

### Weiterer

### Verfahrensablauf:

- Abfindungswunsch und –vereinbarung
- Abfindungsgrundsätze



# WERTERMITTLUNG



## Gesetzliche Grundlage

- Gesetzliche Grundlage ist im Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) in den §§ 27 – 33 verankert:

### § 27 FlurbG

Um Teilnehmer mit **Land von gleichem Wert** abfinden zu können, ist der Wert der alten Grundstücke zu ermitteln. Die Wertermittlung hat in der Weise zu erfolgen, dass der **Wert der Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke** des Flurbereinigungsgebiets zu bestimmen ist.



# Gesetzliche Grundlage



## § 28 FlurbG

(1) 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. (...)

## Methode der Bewertung

- Mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft, der alle Eigentümerinnen und Eigentümer im Verfahren vertritt, wurde ein **Wertermittlungsrahmen** festgelegt.
- Die Böden mit vergleichbarer Nutzungsfähigkeit werden im Wertermittlungsrahmen als **Wertklasse** (hier **I bis VII**) zusammengefasst. Zudem erfolgt die Einteilung nach der Art der Nutzung. Alle Flurstücke werden mithilfe dieses Rahmens eingestuft und in der **Wertermittlungskarte** visualisiert.
- Das Wertverhältnis (Wertverhältniszahl) wird in **Werteinheit je Hektar** ausgedrückt.
- Wertbestimmende Umstände, d.h. Faktoren, die den Ertrag nachhaltig nachteilig beeinflussen werden über **Abschläge** berücksichtigt (Hängigkeit, Leitungen, etc.)



## Methode der Bewertung

- Mit dem **Kapitalisierungsfaktor** können die eingebrachten Werteinheiten in Euro-Beträge umgerechnet werden. Die sich daraus ergebenden Grundstückswerte entsprechen den **ortsüblichen Verkehrswerten**.
- Für die Wertklasse I gilt ein durchschnittlicher Verkehrswert von 1,97 €/m<sup>2</sup>, für Wertklasse II 1,83 €/m<sup>2</sup>, für Wertklasse III 1,68 €/m<sup>2</sup>
- **Beispiel:**

0,1204 ha Grünland in Wertklasse I

Umrechnung in Werteinheiten:  $0,1204 \text{ ha} * 270 \text{ WE/ha} = 32,5 \text{ WE}$

Kapitalisierung:  $32,5 \text{ WE} * 73 \text{ €/WE} = 2372,5 \text{ €}$

# Wertermittlungsrahmen Ortenberg - Wippenbach

Wertklasse	I	II	III	IV	V	VI	VII
Boden-/ Grünlandgrundzahl	70 - 65	64 - 58	57 - 51	50 - 44	43 - 37	36 - 26	<= 26

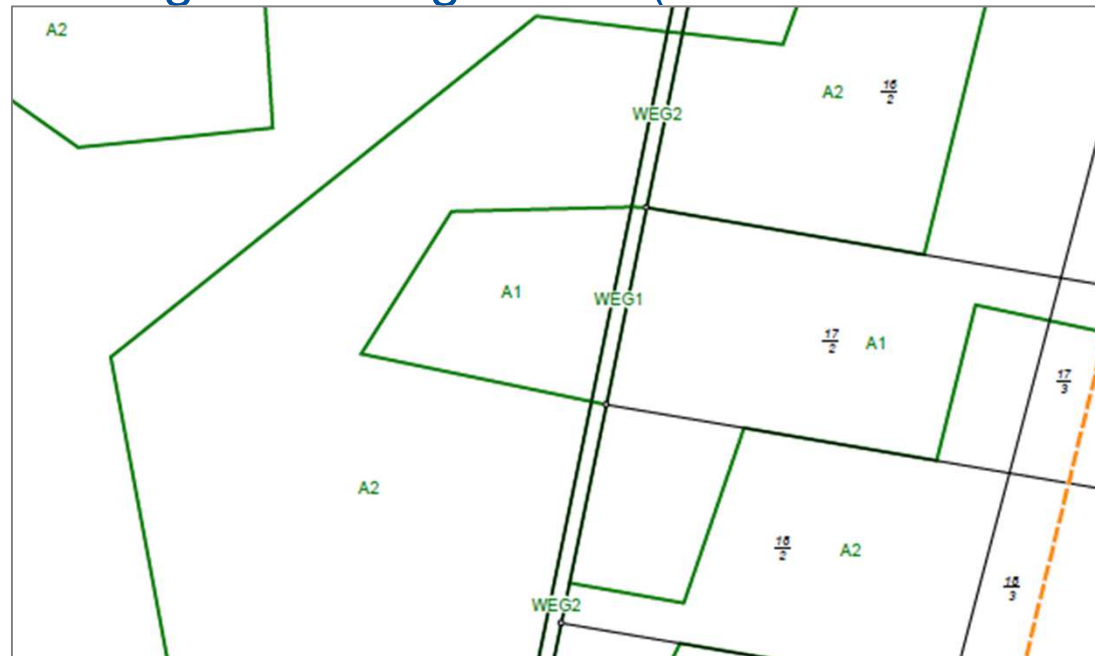
Nutzungsart	Abkürzung	Wertverhältniszahlen in den Wertklassen I bis VII [in WE/ha]						
		I	II	III	IV	V	VI	VII
Ackerland	A	270	250	230	200	140	80	30
Grünland	GR	270	250	230	200	140	80	30
Gartenland	G	270	250	230	200	140	80	30
Waldfläche	H	270	250	230	200	140	80	30
Unland	U							10
Gebäude- und Freifläche	GF	3635	1200					
Erholungsfläche	ERH	270	250	230	200	140	80	30
Straße	S	1						
Fahrweg (befestigt)	WGF	270	250	230	200	140	80	30
Weg (Erdweg)	WEG	270	250	230	200	140	80	30
Wasserfläche	WA	30	30	30	30	30	30	30
Kapitalisierungsfaktor [in €/WE]								73

## Zweck der Wertermittlung

- In der Flurbereinigung erfolgt der **Tausch** der Flächen **nach** dem zugrunde liegenden **Bodenwert** (nicht Fläche gegen Fläche). Hierfür sind die Werte aller Grundstücke im Flurbereinigungsverfahren zu ermitteln. => **Werterhaltung**
- Die Wertermittlung dient als Grundlage für eine **wertgleiche Abfindung aller Teilnehmerinnen und Teilnehmer**
- **Transparenz:** es können Einwendungen gegen die Wertermittlung fremder Grundstücke erhoben werden

## Wertermittlungsergebnisse - Offenlegung

- Die Wertermittlungskarte wird digital auf der Homepage der HVBG unter <https://hvbg.hessen.de/F944> bereitgestellt.
- Die Einsicht der Wertermittlungsergebnisse kann vom 06.04. bis 08.04. in Ortenberg, Altenraum im Bürgerhaus, nach vorheriger Anmeldung erfolgen (s. Öffentliche Bekanntmachung)



Ausschnitt einer Wertermittlungskarte



## DER ALTE BESTAND



## Der Alte Bestand

- Sie erhalten vom AfB Büdingen eine Übersicht über alle Ihre Flurstücke, welche zum Flurbereinigungsverfahren gehören, den sogenannten „Nachweis des Alten Bestandes“
- Dieser Alte Bestand spiegelt Ihren Einlagewert bzw. Tauschwert im Flurbereinigungsverfahren wieder.
- Auf den nachfolgenden Folien wird Ihnen erläutert, wie Sie den „Nachweis des Alten Bestandes“ lesen und welche Informationen an welcher Stelle zu finden sind.

**Bitte nehmen Sie sich Ihren Nachweis zur Hand und prüfen Sie die Angaben. Der Nachweis wurde maschinell erstellt.**

## Nachweis des Alten Bestandes - Aufbau

- Über Ihre Flurstücke (im Flurbereinigungsverfahren) werden in dem Nachweis Informationen aus verschiedenen Bereichen gebündelt dargestellt:
  - Teilnehmerdaten
  - Katasterdaten und Wertermittlungsdaten
  - Grundbuchdaten: Rechte, Lasten und Beschränkungen

# Nachweis des Alten Bestandes Teilnehmer

Die Ordnungsnummer ist Ihre Identifikationsnummer im Flurbereinungsverfahren

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

## Nachweis des Alten Bestandes - Teilnehmer -

Ordnungsnummer: 55/04

Seite: 1 von 4

Datum der Ausgabe: 16.02.2021

Verfahrensnummer: 944

Verfahrensname: Ortenberg-Wippenbach

Amtsgericht Büdingen

Grundbuchbezirk Ortenberg Grundbuchblatt 1234

### Abteilung I

lfd. Nr.	Eigentümer nach Grundbuch
2.1	Alexander Muster; *03.01.1955 Musterstraße 55, 55555 Musterhausen zu 1/2 Anteil
2.2	Bettina Zimmerfrau geb. Muster; *02.07.1959 Lange Straße 16, 63517 Rodenbach zu 1/2 Anteil

Eigentümerangaben, welche im Grundbuch in Abteilung I eingetragen sind

### Ermittlungen der Flurbereinigungsbehörde:

lfd. Nr.	Eigentümer
2.1	Alexander Muster; *03.01.1955 Musterstraße 55, 55555 Musterhausen
2.2	Bettina Zimmerfrau geb. Muster; *02.07.1959 Lange Straße 16, 63517 Rodenbach

Von der Flurbereinigungsbehörde legitimierte Eigentümerangaben; Name und Anschrift des Eigentümers



# Nachweis des Alten Bestandes Katasterdaten, Wertermittlungsdaten

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

## Nachweis des Alten Bestandes - Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer: 55/04

Verfahrensnummer: 944

Verfahrensname: Ortenberg-Wippenbach

Seite: 2 von 4

Datum der Ausgabe: 16.02.2021

Angaben zum Flurstück: Gemarkung, Flur,  
Flurstücksnummer, Größe und Lagebezeichnung

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/-faktor
Ortenberg In der Goldkaute Bemerkungen zum Flurstück Heilquellenschutzgebiet (Zone II)	6	91	8.147	GR	4	200	2.841	56,82		
				GR	4	200	166	3,32		
								-0,50	Leitungsrecht	-15 %
				GR	5	140	383	5,36		
				GR	6	80	4.526	36,21		
				GR	6	80	231	1,85		
								-0,28	Leitungsrecht	-15 %
			<b>Summe:</b>			8.147	102,78			
Ortenberg In der Goldkaute Bemerkungen zum Flurstück Heilquellenschutzgebiet (Zone II)	6	92	680	GR	4	200	503	10,06		
				GR	4	200	36	0,72		
								-0,11	Leitungsrecht	-15 %
				GR	5	140	141	1,97		
							<b>Summe:</b>			680
<b>Summe:</b>			<b>8.827</b>			<b>8.827</b>	<b>115,43</b>			
		Grünland		GR	4	200	3.546	70,31		
				GR	5	140	524	7,34		
				GR	6	80	4.757	37,78		
				<b>Summe:</b>			8.827	115,43		

# Nachweis des Alten Bestandes Katasterdaten, Wertermittlungsdaten

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

## Nachweis des Alten Bestandes - Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer: 55/04

Seite: 2 von 4

Verfahrensnummer: 944

Daten aus dem

Datum der Ausgabe: 16.02.2021

Verfahrensname: Ortenberg-Wippenbach

Wertermittlungsrahmen

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/-faktor
Ortenberg In der Goldkaute Bemerkungen zum Flurstück Heilquellenschutzgebiet (Zone II)	6	91	8.147	GR	4	200	2.841	56,82		
				GR	4	200	166	3,32		
				GR	5	140	383	5,36	Leitungsrecht	-15 %
				GR	6	80	4.526	36,21		
				GR	6	80	231	1,85		
										-0,28
<b>Summe:</b>						8.147	102,78			
Ortenberg In der Goldkaute Bemerkungen zum Flurstück Heilquellenschutzgebiet (Zone II)	6	92	680	GR	4	200	503	10,06		
				GR	4	200	36	0,72		
				GR	5	140	141	1,97	Leitungsrecht	-15 %
										-0,11
<b>Summe:</b>						680	12,65			
<b>Summe:</b>			<b>8.827</b>			<b>8.827</b>	<b>115,43</b>			
		Grünland		GR	4	200	3.546	70,31		
				GR	5	140	524	7,34		
				GR	6	80	4.757	37,78		
<b>Summe:</b>						<b>8.827</b>	<b>115,43</b>			

Einlagewert

# Nachweis des Alten Bestandes

## Rechte, Lasten und Beschränkungen

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

### Nachweis des Alten Bestandes - Rechte, Lasten und Beschränkungen -

Ordnungsnummer: 55/04

Seite: 3 von 4

Datum der Ausgabe: 16.02.2021

Verfahrensnummer: 944

Verfahrensname: Ortenberg-Wippenbach

#### Eintragungen im Grundbuch

Amtsgericht Büdingen  
Grundbuchbezirk Ortenberg Grundbuchblatt 1328

#### Bestandsverzeichnis (BV) - Normaleigentum

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteil / Anteil am Recht bzw. Hinweis zum Flurstück	Mit dem Eigentum verbundene Rechte / Sondereigentum
1	Ortenberg	6	91		
2	Ortenberg	6	92		

#### Eintragungen in Abteilung II

lfd. Nr.	lfd. Nr. im BV	Lasten und Beschränkungen	Rechtsinhaber / begünstigte Flurstücke
1	1, 2	Geh-, Wege-, Fahr- oder Leitungsrecht eingetragen am: 20.09.1976	XY-Versorgungsbetriebe GmbH
2	1, 2	Rückauffassungsvormerkung, lastend auf dem Anteil lfd. Nr. 2.1 des Eigentümers nach dem Grundbuch eingetragen am: 06.11.2006 Rangvermerk: Gleichrang mit Abt. II Nr. 4 und 5	Fritz Muster
3	1, 2	Rückauffassungsvormerkung, lastend auf dem Anteil lfd. Nr. 2.2 des Eigentümers nach dem Grundbuch eingetragen am: 06.11.2006 Rangvermerk: Gleichrang mit Abt. II Nr. 4 und 6	Fritz Muster
4	1, 2	Nießbrauchrecht eingetragen am: 06.11.2006 Rangvermerk: Gleichrang mit Abt. II Nr. 2,3,,5,6	Karl Napp
5	1, 2	Vorkaufsrecht, lastend auf dem Anteil lfd. Nr. 2.1 des Eigentümers nach dem Grundbuch eingetragen am: 06.11.2006 Rangvermerk: Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und 4	Bettina Zimmerfrau, geb. Muster

Abteilung II enthält alle Beschränkungen des Grundstücks mit Ausnahme von Grundpfandrechten.

# Nachweis des Alten Bestandes

## Rechte, Lasten und Beschränkungen

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

### Nachweis des Alten Bestandes - Rechte, Lasten und Beschränkungen -

Ordnungsnummer: 55/04  
Seite: 4 von 4  
Datum der Ausgabe: 16.02.2021

Verfahrensnummer: 944

Verfahrensname: Ortenberg-Wippenbach

#### Eintragungen in Abteilung II

lfd. Nr.	lfd. Nr. im BV	Lasten und Beschränkungen	Rechtsinhaber / begünstigte Flurstücke
6	1, 2	Vorkaufsrecht, lastend auf dem Anteil lfd. Nr. 2.2 des Eigentümers nach dem Grundbuch eingetragen am: 06.11.2006 Rangvermerk: Gleichrang mit Abt. II Nr. 3 und 4	Alexander Muster

## Sie sind mit den Ergebnissen der Wertermittlung nicht einverstanden?

- Sie haben die Möglichkeit während der Offenlegung der Wertermittlung vom **21.07.2021 bis 23.07.2021** im vereinbarten Termin Einwendungen schriftlich oder zur Niederschrift zu erheben.
- Zusätzlich können schriftliche Einwendungen bis spätestens **09.08.2021** erhoben werden.
- Begründete Einwendungen werden behoben.
- Anschließend werden die Ergebnisse der Wertermittlung durch das AfB Büdingen festgestellt. Die Feststellung wird öffentlich bekannt gemacht.
- Die Feststellung der Wertermittlung kann durch Widerspruch angefochten werden.



# WEITERER VERFAHRENSABLAUF

## Die nächsten Schritte

- Abfindungsanspruch
- Abfindungswunschtermine
- Erstellung des Planentwurfs (AfB-Büdingen)
- Abfindungsvereinbarungstermine
- Vorläufige Besitzeinweisung

# Nachweis des Alten Bestandes

## Abfindungsanspruch

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

### Nachweis des Alten Bestandes - Abfindungsanspruch -

Ordnungsnummer: **55/04**  
Seite: 1 von 1  
Datum der Ausgabe: 16.02.2021

Verfahrensnummer: 944

Verfahrensname: Ortenberg-Wippenbach

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]	Wert [WE]	Einlagewert [WE]	Befreiung vom Landabzug			Landabzug			Abfindungs- anspruch [WE]
						Gebiet	§ 47 [WE]	§ 88 [WE]	Gebiet	§ 47 [WE]	§ 88 [WE]	
Ortenberg In der Goldkaute	6	91	8.147	102,78	102,78				1	-2,06		100,73
Ortenberg In der Goldkaute	6	92	680	12,65	12,65				1	-0,25		12,39
<b>Summe:</b>			8.827	115,43	115,43					-2,31		<b>113,12</b>

Erläuterungen: **Gesamter Einlagewert**

**Abfindungsanspruch**

Landabzug Gebiet	Rechtsgrundlage	Prozent
1	§ 47 FlurbG	2,0%



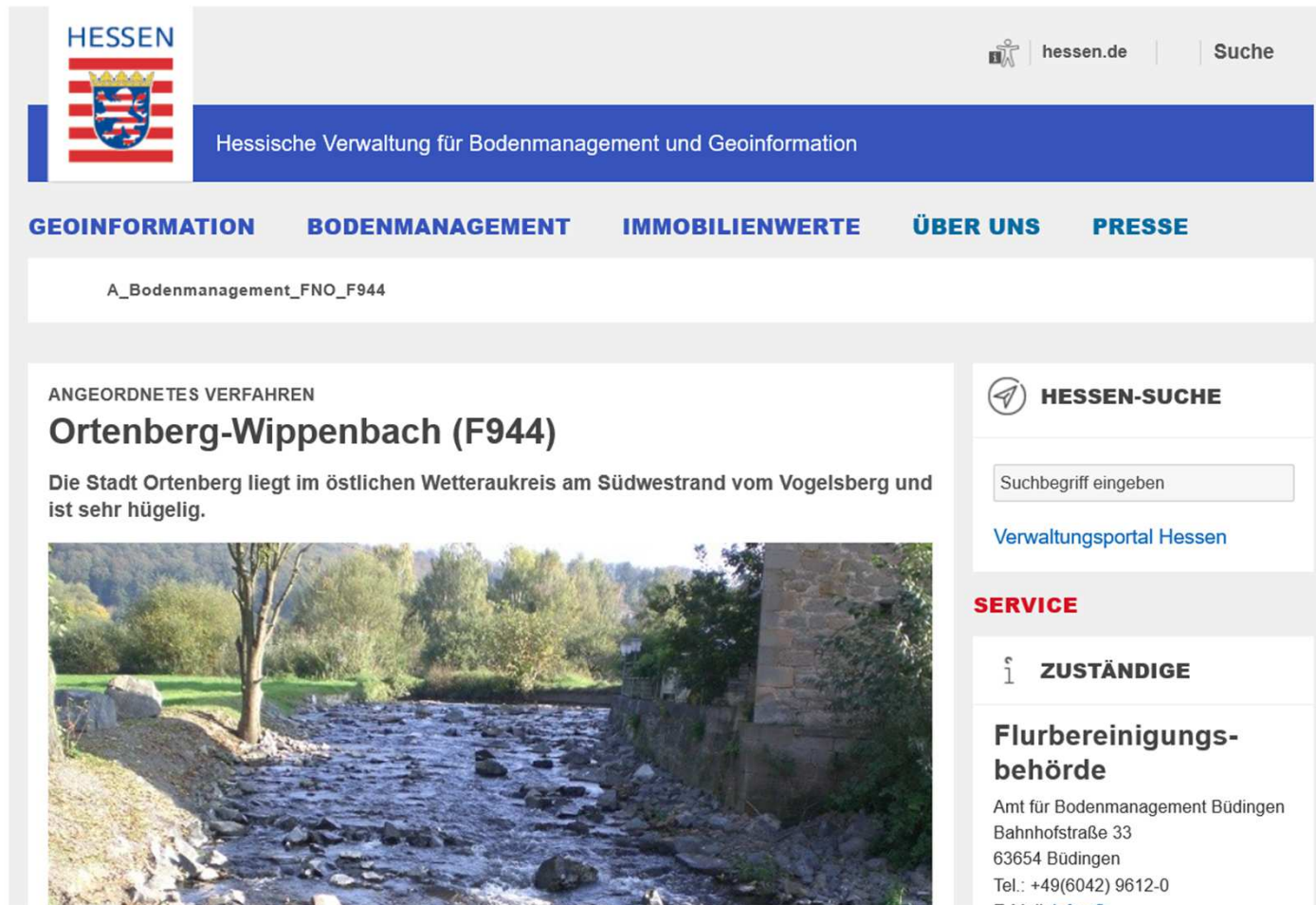
## Abfindungswunsch

- Beim Abfindungswunschtermin können Sie **Wünsche** über die Lage, Größe, etc. der neuen Grundstücke **äußern**.
- Bitte teilen Sie uns in diesem Termin auch die **Pachtverhältnisse** oder beabsichtigte Pachtänderungen mit, sofern diese vorliegen
- Unsere Aufgabe ist es, die Vereinbarkeit der **Wünsche** und deren Umsetzbarkeit zu **prüfen**. Deshalb können wir die Erfüllung Ihrer Wünsche nicht versprechen.
- Wir sind verpflichtet, neben der wertgleichen Abfindung die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse aller Teilnehmerinnen und Teilnehmer gegeneinander **abzuwägen**.

## Abfindungsvereinbarung

- Nach dem Abfindungswunschtermin erfolgt die Abfindungsvereinbarung.
- Wie bei dem Abfindungswunschtermin werden Sie zu einem persönlichen Termin eingeladen.
- In diesem Termin wird erneut über die Möglichkeiten der Zuteilung gesprochen. Als Ergebnis werden die **neuen Grundstücke** gemeinsam endgültig **vereinbart**.

# Informationen im Internet



**HESSEN** | hessen.de | Suche


Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

**GEOINFORMATION** | **BODENMANAGEMENT** | **IMMOBILIENWERTE** | **ÜBER UNS** | **PRESSE**

A\_Bodenmanagement\_FNO\_F944

ANGEORDNETES VERFAHREN  
**Ortenberg-Wippenbach (F944)**

Die Stadt Ortenberg liegt im östlichen Wetteraukreis am Südwestrand vom Vogelsberg und ist sehr hügelig.



**HESSEN-SUCHE**

Suchbegriff eingeben

[Verwaltungsportal Hessen](#)

**SERVICE**

**ZUSTÄNDIGE**

**Flurbereinigungs-  
behörde**

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstraße 33  
63654 Büdingen  
Tel.: +49(6042) 9612-0

www.hvbg.hessen.de → Rubrik „Bodenmanagement“ → Flurbereinungsverfahren  
→ Flurbereinungsverfahren AfB Büdingen → Ortenberg – Wippenbach (F944)



# Ansprechpartner

## Verfahrensleiter

Matthias Höhn

Tel.: (0 60 42) 9612 – 7303

E-Mail: [matthias.hoehn@hvbg.hessen.de](mailto:matthias.hoehn@hvbg.hessen.de)

## Sachbearbeiterin Bodenordnung

Anja Engel

Tel.: (0 60 42) 9612 – 7208

E-Mail: [anja.engel@hvbg.hessen.de](mailto:anja.engel@hvbg.hessen.de)

**Hessische Verwaltung für  
Bodenmanagement und Geoinformation**



**Amt für Bodenmanagement  
Büdingen**

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**