

Hessische Verwaltung für  
Bodenmanagement und Geoinformation



Amt für Bodenmanagement  
Büdingen

**Anhörungstermin zur Wertermittlung**

**im Flurbereinigungsverfahren  
Nidderau-Heldenbergen B 45 / B 521**

## Ihre Ansprechpartner

### Flurbereinigungsbehörde

Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

- **Claudia Kaiser** (Verfahrensleitung) Tel.: 06042 – 9612 - 7312  
claudia.kaiser@hvbg.hessen.de
- **Rainer Windt** (Bodenordnung) Tel.: 06042 – 9612 - 7314  
rainer.windt@hvbg.hessen.de
- **Barbara Reichling-Meißner** (Bodenordnung) Tel.: 06042 – 9612 - 7313  
barbara.reichling-meissner@hvbg.hessen.de
- **Nikola Bäcker** (Technische Mitarbeiterin) Tel.: 06042 – 9612 – 7316  
nikola.baecker@hvbg.hessen.de

## Themen

- Stand des Flurbereinigungsverfahrens
- Wertermittlung
- Alter Bestand
- Abfindungsgrundsätze
- Abfindungswunsch und –vereinbarung
- Weiterer Verfahrensablauf
- Wege- und Gewässerplan  
→ Im Anschluss



## Stand des Flurbereinigungsverfahrens

- Dez. 2004 Flurbereinigungsbeschluss
- Nov. 2007 Wahl des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft
- 2008/2009 Durchführung der Wertermittlung
- 2015/16 Absteckung und Neumessung Wege- und Gewässernetz
- März 2017 Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan
- 2016/17 Ermittlung der Beteiligten
- 17. - 19.07.17 Auslegung der Wertermittlung

Anhörungsstermin zur Wertermittlung

## Wertermittlung

- Teilnehmer sollen mit **Land von gleichem Wert** abgefunden werden
  - Grundsatz der Wertgleichheit
- Der Wert des Grundstückes wird **aus seinen Eigenschaften** hergeleitet
  - natürliche Beschaffenheit
  - tatsächliche und rechtliche Verhältnissen
    - die für den Ertrag, die Benutzung und Verwertung wesentlich sind
- Ergebnisse der Bodenschätzung sind zugrunde zu legen
  - Abstimmung mit ALS: Neue Bodenschätzung nötig

## Wertermittlung

- Erfolgt durch **amtliche landwirtschaftliche Sachverständige**
  - Festlegung mit dem TG-Vorstand

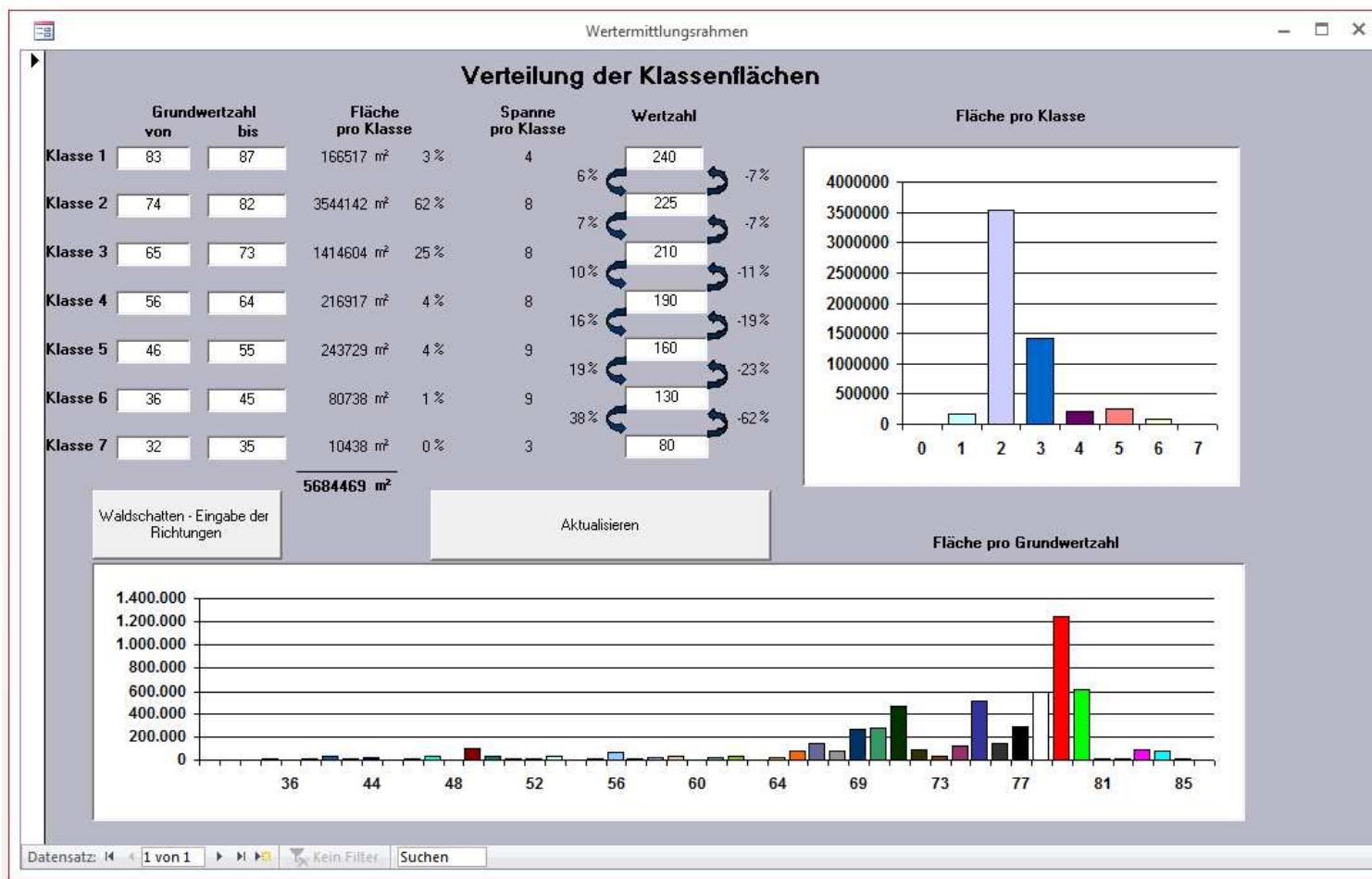


## Ergebnisse der Wertermittlung

- Wertermittlungsrahmen
- Wertermittlungskarte
- sonstige Festlegungen: Zu- und Abschläge

# Aufstellung Wertermittlungsrahmen

## hier: Verteilung der Klassenflächen im Flurbereinigungsgebiet

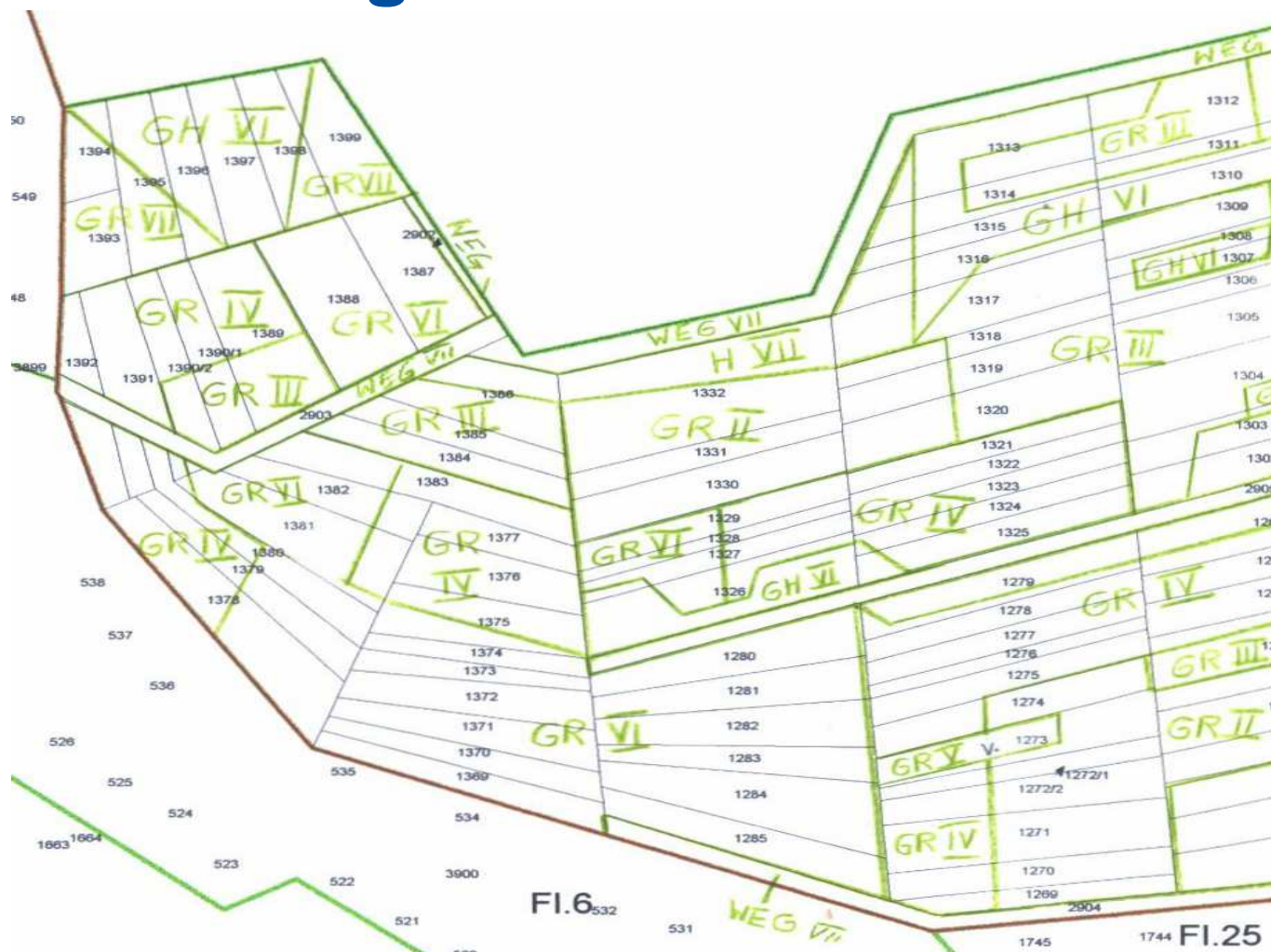




# Wertermittlungsrahmen

<b>Wertermittlungsrahmen Kapitalisierungsfaktor 100</b>							
<b>Flurbereinigung Nidderau-Heldenbergen B45 / B 521 (UF 1551)</b>							
Boden- klassen	I	II	III	IV	V	VI	VII
Boden- bzw. Grünland- grundzahl	über 83	74-82	65-73	56-64	46-55	36-45	32-35
Wertver- hältnis- zahlen (ha)	240	225	210	190	160	130	80
Wert in €/m <sup>2</sup> Kap.-Faktor 100	2,40	2,25	2,10	1,90	1,60	1,30	0,80

# Wertermittlungskarte

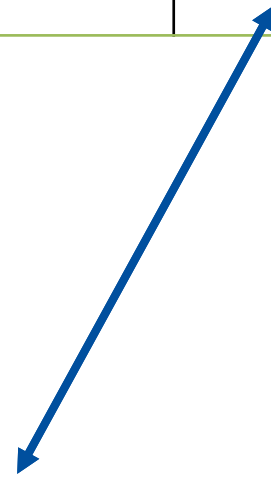


Anhöringstermin zur Wertermittlung

## Beispielrechnung: Ermittlung Abfindungsanspruch in Werteinheiten (WE)

Nutzungsart	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Klasse I	Klasse II	Klasse III	Klasse VII	WE (insg.)
A	2500	500	1000	1000		
<b>Summe</b>	<b>2500</b>					<b><u>55,50</u></b>

<b>Fläche</b>	<b>x Wertverhältniszahl</b>	<b>= Wert</b>
<b>[ha]</b>	<b>[WE/ha]</b>	<b>[WE]</b>
<b>0,0500</b>	<b>x 240</b>	<b>= 12,00</b>
<b>0,1000</b>	<b>x 225</b>	<b>= 22,50</b>
<b>0,1000</b>	<b>x 210</b>	<b>= 21,00</b>
<b>Summe:</b>		<b><u>55,50 WE</u></b>



## Sie sind nicht einverstanden?

- Sie haben die Möglichkeit im Anschluss an diesen Termin bis zur Feststellung der Wertermittlung (am 04. August 2017) Einwendungen zu erheben.
- Begründete Einwendungen werden behoben.
- Anschließend werden die Ergebnisse der Wertermittlung durch das AfB Büdingen festgestellt. Die Feststellung wird öffentlich bekannt gemacht.
- Die festgestellte Wertermittlung kann durch Widerspruch angefochten werden.

## Der Alte Bestand

- Eigentümerangaben
- Inhalt des Liegenschaftskatasters
- Inhalt des Grundbuches
- Ergebnisse der Wertermittlung

# Alter Bestand

## Eigentümerangaben

Amt für Bodenmanagement I  
- Flurbereinigungsbehörde -

Teilnehmerexemplar

Ordnungsnummer **411.03**

Blatt: 1

Stand: 11.11.2015

### Nachweis des Alten Bestandes

-Teilnehmer-

Teilnehmer:

Mustermann, Frank, \*01.01.1950  
Musterstraße 99, 35756 Mittenaar  
Tel. 02772/9999  
und  
Mustermann Astrid, geb. Musterfrau, \*01.01.1955  
Musterstraße 99, 35756 Mittenaar  
Tel. 02772/9999

# Alter Bestand

## Katasterdaten

Amt für Bodenmanagement M  
- Flurbereinigungsbehörde -

Teilnehmerexemplar

Ordnungsnummer **411.03**

Blatt: 2

Stand: 11.11.2015

### Nachweis des Alten Bestandes

- Katasterdaten, Wertermittlungsergebnisse und Berechnung des Abfindungsanspruches -

Katasterdaten			Wertermittlungsergebnisse							Berechnung des Abfindungsanspruches				
Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche m <sup>2</sup>	Nut- zungs- art	1	2	Wertklassen Flächen in m <sup>2</sup>			Wert- einheiten WE	Abzugs- befreiung WE	Abzug %	Abfindungs- anspruch WE	
<b>Mainzlar</b>			<b>786</b>										<b>5,01</b>	<b>5,01</b>
In der Au			153	WA			153					0,00		
			633	GR			200	200	20	213		0,00		
Bemerkungen:		Verzicht auf Landabfindung: Geldabfindung gem. § 52 FlurbG (786 m <sup>2</sup> mit 5,01 WE), unmittelbarer Abgang an Stadt Staufenberg (5.00)												
<b>Mainzlar</b>			<b>1468</b>										<b>9,98</b>	<b>9,98</b>
In der Au			1468	GR			1468					0,00		
<b>Summen</b>	<b>Ordnungsnummer</b>		<b>2254</b>										<b>14,99</b>	<b>14,99</b>

# Alter Bestand

## Wertermittlungsergebnisse

Katasterdaten		Wertermittlungsergebnisse							Berechnung des Abfindungsanspruches					
Gemarkung Lagebezeichnung	Flur Flurstück	Fläche m <sup>2</sup>	Nut- zungs- art	1	2	3	4	5	6	7	Wert- einheiten WE	Abzugs- befreiung WE	Abzug %	Abfindungs- anspruch WE
<b>Mainzlar</b>		<b>786</b>									<b>5,01</b>			<b>5,01</b>
In der Au														
		153	WA			153							0,00	
		633	GR			200	200	20	213				0,00	
Bemerkungen:		Verzicht auf Landabfindung: Geldabfindung gem. § 52 FlurbG (786 m <sup>2</sup> mit 5,01 WE), unmittelbarer Abgang an Stadt Staufenberg (5.00)												
<b>Mainzlar</b>		<b>1468</b>									<b>9,98</b>			<b>9,98</b>
In der Au														
		1468	GR			1468							0,00	
<b>Summen</b>		<b>2254</b>									<b>14,99</b>			<b>14,99</b>
Ordnungsnummer														



# Alter Bestand

## Abfindungsanspruch

Amt für Bodenmanagement M g Teilnehmerexemplar  
 - Flurbereinigungsbehörde - **Nachweis des Alten Bestandes** Ordnungsnummer **411.03**  
 Blatt: 2  
 Stand: 11.11.2015

Aktenzeichen UF 1422  
 - Katasterdaten, Wertermittlungsergebnisse und Berechnung des Abfindungsanspruches -

Katasterdaten				Wertermittlungsergebnisse							Berechnung des Abfindungsanspruches									
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	Nutzungsart	Wertklassen							Wert-einheiten WE	Abzugs-befreiung WE	Abzug %	Abfindungs-anspruch WE					
Lagebezeichnung			m <sup>2</sup>		1	2	3	4	5	6	7					Flächen in m <sup>2</sup>				
<b>Mainzlar</b>			<b>786</b>													<b>5,01</b>			<b>5,01</b>	
In der Au			153	WA			153											0,00		
			633	GR			200	200	20	213								0,00		
Bemerkungen:				Verzicht auf Landabfindung: Geldabfindung gem. § 52 FlurbG (786 m <sup>2</sup> mit 5,01 WE), unmittelbarer Abgang an Stadt Staufenberg (5.00)																
<b>Mainzlar</b>			<b>1468</b>																<b>9,98</b>	<b>9,98</b>
In der Au			1468	GR			1468												0,00	
<b>Summen</b>	<b>Ordnungsnummer</b>		<b>2254</b>																	<b>14,99</b>

# Alter Bestand

## Grundbuchdaten

Amt für Bodenmanagement I  
- Flurbereinigungsbehörde -

Teilnehmerexemplar

### Nachweis des Alten Bestandes

Ordnungsnummer **411.03**

Blatt: 3

Stand: 11.11.2015

- Grundbuchdaten -

### Grundbuchbezirk Mainzlar Blatt 9999

#### Bestandsverzeichnis (BV)

BV.-Nr.	Recht	Gemarkung	Flur	Flurstück
1		Mainzlar		
2		Mainzlar		

#### Eintragungen in Abteilung 2

lfd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen	Berechtigter	belastete Grundstücke BV.Nr
1	Strom (Masten u. Freileitungen)	Preußische Elektrizitäts- AG	1
2	Nießbrauchs-/Nutznießungsrecht	Mustermann, Oma (2999.00)	2
3	Verfügungs- Belastungsverbot	Stadt Staufenberg (2005.00)	2

#### Eintragungen in Abteilung 3

lfd. Nr. der Eintragung	Hypothek, Grund- oder Rentenschuld	Gläubiger	belastete Grundstücke BV.Nr
1	Anhörungsbeitrag zur Wertermittlung Grundbesitz Nr. 2999, 9 €	Volksbank und Raiffeisenbank Dill eG (3000.00)	1

## Abfindungsgrundsätze

- **jeder hat Anspruch auf Land von gleichem Wert**
- Abwägung der betriebswirtschaftlichen Verhältnisse aller Teilnehmer
- Landabfindung in möglichst großen Grundstücken
- Mehr- oder Minderzuteilungen werden in Geld ausgeglichen
- Landabfindung soll nach Möglichkeit in der Nutzungsart, Beschaffenheit, Bodengüte, Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage den alten Grundstücken entsprechen
- Erschließung der Grundstücke

## Abfindungswunsch

- Wir wollen wissen, was **Sie** sich wünschen.
- Die Erfüllung dieser Wünsche können wir **nicht** versprechen.
- Wir sind verpflichtet, neben der wertgleichen Abfindung die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse **aller** Teilnehmer gegeneinander abzuwägen.
- Wir sind bestrebt, die Abfindung in einem Vereinbarungstermin **gemeinsam mit Ihnen** festzulegen.

## Abfindungswunschtermin

- Jeder Teilnehmer kann seine Wünsche in einem für ihn reservierten Termin angeben
- Es wird ein Fragebogen mit Ihnen ausgefüllt, in dem die Wünsche festgehalten werden
- Jeder Teilnehmer sollte mehrere Alternativen angeben

# Abfindungsvereinbarungstermin

- Nach dem Abfindungswunschtermin erfolgt die Abfindungsvereinbarung
- Jeder wird persönlich geladen
- Neue Grundstücke werden dann endgültig schriftlich vereinbart

## Weiterer Verfahrensablauf

- Vrs. ab Nov. 2017 Abfindungswünsche
- Vrs. ab Febr. 2018 Abfindungsvereinbarungen
- Vrs. im Herbst 2018 Vorläufige Besitzeinweisung

# Informationen im Internet

The screenshot shows the homepage of the Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. The header includes the HESSEN logo and the text 'Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation'. A search bar is located in the top right corner. Below the header is a navigation menu with links for GEOINFORMATION, BODENMANAGEMENT, IMMOBILIENWERTE, ÜBER UNS, and PRESSE. The main content area features a section titled 'ANGEORDNETES VERFAHREN' with the heading 'Nidderau-Heldenbergen B 45 / B 521 (UF 1551)'. Below this heading is a descriptive paragraph: 'Die Stadt Nidderau befindet sich im westlichen Main-Kinzig-Kreis sowie am Rande des Ballungszentrums Rhein-Main und ist stark ackerbaulich geprägt.' A photograph of a rural landscape with a road and yellow flowers is shown below the text. To the right of the main content is a red sidebar with the 'Hessen-Navigator' logo and a search bar. Below the sidebar is a section titled 'ZUSTÄNDIGE' with the text 'Flurbereinigungsbehörde' and contact information for the Amt für Bodenmanagement Büdingen.

[www.hvbg.hessen.de](http://www.hvbg.hessen.de) → Rubrik „Bodenmanagement“ → Flurbereinigungsverfahren  
→ AfB Büdingen

Anhörungsstermin zur Wertermittlung



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**Haben Sie noch Fragen ?**

**→ Wege- und Gewässerplan  
(Hr. Niewiak und Hr. Wolf)**