



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Informationen zur Wertermittlung

Flurbereinigungsverfahren
Wöllstadt B3/B45

UF 1944

Herzlich Willkommen

zu den Erläuterungen über die Ergebnisse der Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren Wöllstadt B3/B45.

In der nachfolgenden Präsentation erhalten Sie Informationen über die Wertermittlung, die Inhalte im Nachweis des Alten Bestandes, den Abfindungswunsch und –vereinbarung sowie zum weiteren Verfahrensablauf.

Bitte lesen Sie sich die Präsentation durch.

Sollten Sie Fragen dazu haben, können Sie uns gerne telefonisch oder per E-Mail kontaktieren.

Die Ansprechpartner finden Sie auf der nächsten Seite.

Ihre Ansprechpartner

Flurbereinigungsbehörde

Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

- **Matthias Höhn** (Verfahrensleitung) Tel.: 06042 – 9612 - 7303
matthias.hoehn@hvbg.hessen.de
- **Mirko Brandner** (SB Bodenordnung) Tel.: 06042 – 9612 - 7244
mirko.brandner@hvbg.hessen.de
- **Thomas Faßbinder** (Bodenordnung) Tel.: 06042 – 9612 - 7337
thomas.fassbinder@hvbg.hessen.de

Informationen zum Verfahren: www.hvbg.hessen.de/UF1944

Zeitablauf

- Flurbereinigungsbeschluss vom 09.11.2010
- Wahl des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft am 05.12.2013
- Wertermittlungseinleitung am 18.11.2015
- Abschluss der Wertermittlung am 06.01.2021
- **Aktuell:** Auslegung der Wertermittlungsergebnisse vom **15.02.2021 – 17.02.2021**

Gliederung der Präsentation

- Wertermittlung
- Alter Bestand
- Abfindungswunsch und –vereinbarung
- Weiterer Verfahrensablauf



WERTERMITTLUNG

Grundbegriffe der Wertermittlung

- 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.

Grundbegriffe der Wertermittlung

§ 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.

Zweck der Wertermittlung

Grundlage für die Bodenordnung

- In der Flurbereinigung wird nicht Fläche gegen Fläche getauscht, sondern nach dem zugrunde liegenden Bodenwert
- Die Wertermittlung ist daher die Grundlage für eine **wertgleiche Abfindung aller Teilnehmenden**
- Es sind die Werte aller Grundstücke im Flurbereinigungsverfahren zu ermitteln

Wertermittlung

- In Zusammenarbeit mit der Finanzverwaltung wurde eine örtliche Bodenschätzung und Wertermittlung durchgeführt. Anschließend wurden die Wertermittlungskarten, welche die Ergebnisse der Wertermittlung enthalten, angefertigt. Diese liegen nun zur Einsicht für alle Beteiligten aus.
- Mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft, der alle Teilnehmenden im Verfahren vertritt, wurde ein **Wertermittlungsrahmen/tarif** festgelegt. Dieser bildet die Berechnungsgrundlage der Wertermittlung.

Wertermittlungsrahmen

- Um der unterschiedlichen Bodengüte des Verfahrensgebietes gerecht zu werden, wurden **sieben Wertklassen** festgelegt.
- Mit dem **Kapitalisierungsfaktor** (100) werden Werteinheiten der Flurstücke in EURO-Beträge umgerechnet. Die sich daraus ergebenden Grundstückswerte entsprechen annähernd den ortsüblichen Verkehrswerten.
- Bsp.: $28,66 \text{ WE} * 100 = 2.866 \text{ €}$
- Für Acker Klasse I gilt ein durchschnittlicher Verkehrswert von $5,60 \text{ €/m}^2$, für Klasse II $5,40 \text{ €/m}^2$, für Klasse III $5,10 \text{ €/m}^2$ usw. (siehe nachfolgende Seite)

Wertermittlungstarif

Amt für Bodenmanagement Büdingen

Flurbereinigungsverfahren Wöllstadt B3/B45 (UF1944)

Kapitalisierungsfaktor 100

Teil
1 von 2

Werteinheiten / ha							
Boden-klassen	I	II	III	IV	V	VI	VII
Bodenzahlen	100-83	82-74	73-68	67-60	59-53	52-46	45-0
% ->		4%	6%	8%	9%	9%	13%
A Ackerland	560	540	510	470	430	390	340
AL Acker Leitung	540	510	470	430	390	340	300
G Gartenland	1000	–	–	–	–	–	–
GR Grünland	280	260	230	180	150	120	110
GRL Grünl. Leitung	260	230	180	150	120	110	100
GRO Grünl. Obst	280	260	230	180	150	120	110
LNH Wald	–	–	–	–	–	–	100
GH Gehölz	–	–	–	–	–	–	100
GHL Gehölz Leitung	–	–	–	–	–	–	100
U Unland	–	–	–	–	–	–	100
GF Gebäude- und Freifläche	27000	–	–	–	–	–	–
FF Andere Freifläche	1000	–	–	–	–	–	–

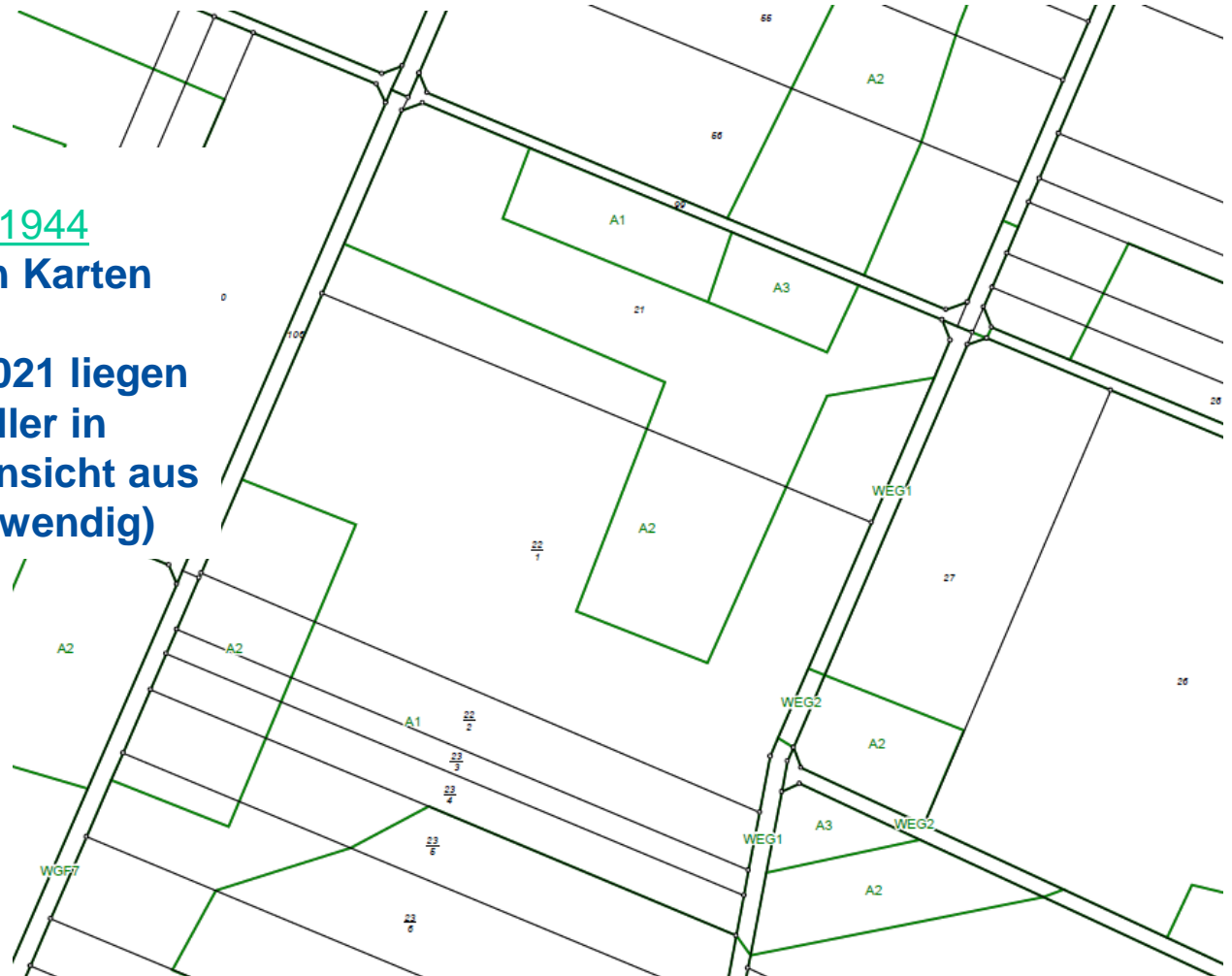
**Teil
2 von 2**

SB Bundesstraße	–	–	–	–	–	–	100
SL Landesstraße	–	–	–	–	–	–	100
SK Kreisstraße	–	–	–	–	–	–	100
SKL Kreisstraße Leitung	–	–	–	–	–	–	100
SG Gemeindestraße	–	–	–	–	–	–	100
WGF Fahrweg befestigt	–	–	–	–	–	–	100
WEG Fahrweg unbefestigt	540	510	470	430	390	340	300
WEGL Fahrweg unbef. Leitung	510	470	430	390	340	300	270
WAT Teichanlagen	–	–	–	–	–	–	100
WAB Bach (Gew. III Ord.)	–	–	–	–	–	–	100
WABL Bach Leitung	–	–	–	–	–	–	100
WAG Graben	–	–	–	–	–	–	100
WAGL Graben Leitung	–	–	–	–	–	–	100
BGL Bahngelände	–	–	–	–	–	–	100

Wertermittlungskarte

→ unter
www.hvbg.hessen.de/UF1944
finden Sie die einzelnen Karten

→ vom 15.02. – 17.02.2021 liegen
die Karten im Bürgerkeller in
Nieder-Wöllstadt zur Einsicht aus
(Anmeldung vorher notwendig)



NACHWEIS DES ALTEN BESTANDES

Der Alte Bestand

- Mit dem „Nachweis des Alten Bestandes“ erhalten Sie Informationen über Ihren im Flurbereinigungsverfahren befindlichen Flurstücksbestand sowie dessen Einlagewert bzw. Tauschwert in der Flurbereinigung.
- Der Auszug zu Ihrem Abfindungsanspruch wird mit der Ladung zum Abfindungswunschtermin versendet.
- **Bitte prüfen Sie die Angaben in ihrem Nachweis gründlich.**

Alter Bestand Eigentümergeangaben

Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

Nachweis des Alten Bestandes - Teilnehmer -

Ordnungsnummer: **200/02**
Seite: 1 von 4
Datum der Ausgabe: 26.10.2020

Verfahrensnummer: 2601
Verfahrensname: Nidda - Schwickartshausen Laisbach

Amtsgericht Büdingen
Grundbuchbezirk Schwickartshausen Grundbuchblatt 9999

Abteilung I

lfd. Nr.	Eigentümer nach Grundbuch
1	Gerda Musterfrau geb. Mustermann Hauptstraße 1, 12345 Wohnort

Ermittlungen der Flurbereinigungsbehörde:

lfd. Nr.	Eigentümer
1	Gerda Musterfrau geb. Mustermann Hauptstraße 1, 12345 Wohnort

Erläuterung:

Ordnungsnummer ist wie eine Kundennummer

Information zu Abteilung 1 im Grundbuch (Grundbuchbezirk und Nummer)

Name und Anschrift des Eigentümers

Alter Bestand

Katasterdaten

Amt für Bodenmanagement Büdingen
 Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

Nachweis des Alten Bestandes - Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer: **200/02**
 Seite: 2 von 4
 Datum der Ausgabe: 26.10.2020

Verfahrensnummer: 2601

Verfahrensname: Nidda - Schwickartshausen Laisbach

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m ²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/-faktor
Schwickartshausen Hügelland	100	200	4.000	GR	1	200	4.000	80,00		
				Summe:			4.000	80,00		
Summe:							4.000	80,00		
Bemerkungen zum Flurstück Landschaftsschutzgebiet Landverzicht gem. § 52 FlurbG Überschwemmungsgebiet										
				Grünland	GR	1	200	4.000	80,00	
				Summe:			4.000	80,00		

Erläuterung:

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

Alter Bestand

Wertermittlungsergebnisse

Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

Nachweis des Alten Bestandes - Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer: **200/02**
Seite: 2 von 4
Datum der Ausgabe: 26.10.2020

Verfahrensnummer: 2601

Verfahrensname: Nidda - Schwickartshausen Laisbach

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/-faktor
Schwickartshausen Hügelland	100	200	4.000	GR	1	200	4.000	80,00		
Bemerkungen zum Flurstück Landschaftsschutzgebiet Landverzicht gem. § 52 FlurbG Überschwemmungsgebiet				Summe:			4.000	80,00		
Summe:			4.000				4.000	80,00		
			Grünland	GR	1	200	4.000	80,00		
				Summe:			4.000	80,00		

Erläuterung:

Nutzungsart : z.B. (GR= Grünland, etc.)

Werteinheiten (WE)

Alter Bestand

Grundbuchdaten (Auszug nur falls Eintragungen vorhanden)

Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

Nachweis des Alten Bestandes
- Rechte, Lasten und Beschränkungen -

Ordnungsnummer: **200/02**
Seite: 4 von 4
Datum der Ausgabe: 26.10.2020

Verfahrensnummer: 2601
Verfahrensname: Nidda - Schwickartshausen Laisbach

Eintragungen im Grundbuch

Amtsgericht Büdingen
Grundbuchbezirk Schwickartshausen Grundbuchblatt 9999

Bestandsverzeichnis (BV) - Normaleigentum

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteil / Anteil am Recht bzw. Hinweis zum Flurstück	Mit dem Eigentum verbundene Rechte / Sondereigentum
1	Schwickartshausen	100	200		

Eintragungen in Abteilung II

lfd. Nr.	lfd. Nr. im BV	Lasten und Beschränkungen	Rechtsinhaber / begünstigte Flurstücke
1	1	Verfügungsverbot Es ist ein allgemeines Verfügungsverbot gemäß § 52 Abs. 3 FlurbG eingetragen worden	Gemeinde Musterhausen

Eintragungen in Abteilung III

lfd. Nr.	lfd. Nr. im BV	Hypotheken, Grund- und Rentenschulden	Rechtsinhaber
1	1	Sicherungshypothek Sicherungshypothek.....	Bank von Musterhausen

*Erläuterung: Abteilung II enthält alle Lasten und Beschränkungen des Grundstücks mit Ausnahme von Grundpfandrechten.
Abteilung III enthält die Hypotheken, Grund- und Rentenschulden.*

Sie sind mit den Ergebnissen der Wertermittlung nicht einverstanden?

- Sie haben die Möglichkeit während der Anhörung zur Wertermittlung vom **15.02.2021 bis 17.02.2021**, im vereinbarten Termin, Einwendungen schriftlich oder zur Niederschrift zu erheben.
- Zusätzlich können schriftliche Einwendungen bis spätestens **04.03.2021** erhoben werden.
- Begründete Einwendungen werden behoben.
- Anschließend werden die Ergebnisse der Wertermittlung durch das AfB Büdingen festgestellt. Die Feststellung wird öffentlich bekannt gemacht.
- Die festgestellte Wertermittlung kann durch Widerspruch angefochten werden.

WEITERER VERFAHRENSABLAUF

Weiterer Verfahrensablauf

- Im 2. Halbjahr 2021 Ladung zum Abfindungswunsch, ein Auszug des Abfindungsanspruchs wird den Teilnehmern zugestellt
- In 2022 Abfindungsvereinbarungen
- Im 2. Halbjahr 2023 vorläufige Besitzeinweisung

Abfindungswunschtermin

- Beim Abfindungswunschtermin kommt es darauf an, die Wünsche der Teilnehmenden kennen zu lernen, um die Umsetzbarkeit zu prüfen.
- Die Erfüllung dieser Wünsche können wir **nicht** versprechen.
- Wir sind verpflichtet, neben der wertgleichen Abfindung die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse **aller** Teilnehmenden gegeneinander abzuwägen.
- Wir sind bestrebt, die Abfindung in einem Vereinbarungstermin **gemeinsam mit Ihnen** festzulegen.

Abfindungsvereinbarungstermin

- Nach dem Abfindungswunschtermin erfolgt die Abfindungsvereinbarung.
- Jeder wird zu einem persönlichen Termin geladen.
- Neue Grundstücke werden dann abschließend schriftlich vereinbart.

Informationen im Internet

The screenshot shows the website of the Amt für Bodenmanagement Büdingen. The header includes the HESSEN logo and the text 'Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation'. A navigation menu contains 'GEOINFORMATION', 'BODENMANAGEMENT', 'IMMOBILIENWERTE', 'ÜBER UNS', and 'PRESSE'. The main content area is titled 'ANGEORDNETES VERFAHREN' and 'Wöllstadt B3/B45 (UF 1944)'. It includes a description: 'Die Gemeinde Wöllstadt befindet sich im südwestlichen Teil des Wetteraukreises und ist stark ackerbaulich geprägt.' Below this is a photograph of a road in a rural landscape with wind turbines in the distance. To the right, there is a search bar labeled 'HESSEN-SUCHE' and a 'SERVICE' section with the heading 'ZUSTÄNDIGE' and contact information for the 'Flurbereinigungsbehörde'. The contact details are: Amt für Bodenmanagement Büdingen, Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen, Tel.: +49(0042) 9012-0, E-Mail: info.afb-buedingen@hvbg.hessen.de. There is also a link for 'Informationen zum Datenschutz'.

www.hvbg.hessen.de → Rubrik „Bodenmanagement“ → Flurbereinigungsverfahren
→ AfB Büdingen www.hvbg.hessen.de/UF1944

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!