

Hessische Verwaltung für
Bodenmanagement und Geoinformation



**Amt für Bodenmanagement
Büdingen**

**Informationen zum
Flurbereinigungsverfahren
Ronneburg-Fallbach
VF 2557**

Herzlich Willkommen

zu den Erläuterungen über die Ergebnisse der Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren Ronneburg-Fallbach.

In der nachfolgenden Präsentation erhalten Sie Informationen über die Wertermittlung, die Inhalte im Auszug 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 kontaktieren.
Die Ansprechpartner finden Sie am Ende dieser Präsentation.

Was wurde bisher gemacht?

- Informationsveranstaltung am 26.11.2018
- Flurbereinigungsbeschluss am 08.02.2019
- Wahl des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft am 29.04.2019
- Ermittlung der Beteiligten
- **Aktuell:** Auslegung der Wertermittlungsergebnisse vom **01.12.2020 – 03.-12.2020**

Gliederung der Präsentation

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





Amt für Bodenmanagement Büdingen

Flurbereinigungsverfahren Ronneburg-Fallbach



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 Teilnehmerinnen und Teilnehmer**
- Es sind die Werte aller Grundstücke im Flurbereinigungsverfahren zu ermitteln

Wertermittlung

- Nach Rücksprache mit der Finanzverwaltung können im Verfahren Ronneburg-Fallbach die Ergebnisse der Bodenschätzung aus dem Jahre 1987 verwendet werden.
- Auf eine örtliche Begutachtung des Bodens wurde daher verzichtet.
- Mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft, der alle Eigentümerinnen und Eigentümer im Verfahren vertritt, wurde ein **Wertermittlungsrahmen** festgelegt.

Wertermittlungsrahmen

Wertermittlungsrahmen Ronneburg-Fallbach

Boden/Grünlandgrundzahl		≥ 60	50-59	≤ 49		
Klasse	Abk.	I	II	III	IV	V

Nutzungsart		Werteinheiten				
Grünland	GR	200	180	160	100	80
Grünland (Leitung)	GRL	180	162	144	90	72
Gartenland	G	200				
Geb.- und Freifläche (Land- u. Forstw.)	GFLF	200				
Weg	WEG	200	180	160	100	80
Bach (Gewässer III. Ordnung)	WAB	200	180	160	100	80
Graben	WAG	200	180	160	100	80
Kapitalisierungsfaktor		100				

Wertermittlungsrahmen


- Um der unterschiedlichen Bodengüte des Verfahrensgebietes gerecht zu werden, wurden **fünf Wertklassen** festgelegt.
- Mit dem **Kapitalisierungsfaktor** 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 die Klasse I gilt ein durchschnittlicher Verkehrswert von $2,00 \text{ €/m}^2$, für Klasse II $1,80 \text{ €/m}^2$, für Klasse III $1,60 \text{ €/m}^2$

Wertermittlungskarte

→ unter <https://hvbg.hessen.de/VF2557>
finden Sie eine vergrößerte Darstellung

→ vom 01.12. – 03.12.2020 liegt die
Karte im Amt für Bodenmanagement
aus





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.
- Die nachfolgenden Folien erläutern Ihnen, was in dem Nachweis steht.
- **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: 2557
Verfahrensname: Ronneburg-Fallbach

Amtsgericht Hanau
Grundbuchbezirk Ronneburg 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 I 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: 2557

Verfahrensname: Ronneburg-Fallbach

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/-faktor
Ronneburg Hügelland	100	200	4.000	GR	1	200	4.000	80,00		
Bemerkungen zum Flurstück				Summe:			4.000	80,00		
Landschaftsschutzgebiet Landverzicht gem. § 52 FlurbG Überschwemmungsgebiet				Summe:			4.000	80,00		
Summe:			4.000	Summe:			4.000	80,00		
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: 2557

Verfahrensname: Ronneburg-Fallbach

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

Erläuterung:

Nutzungsart (GR= Grünland, G=Garten)

Werteinheiten (WE)

Alter Bestand

Abfindungsanspruch

Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

Nachweis des Alten Bestandes - Abfindungsanspruch -

Ordnungsnummer: **200/02**
Seite: 3 von 4
Datum der Ausgabe: 26.10.2020

Verfahrensnummer: 2557
Verfahrensname: Ronneburg-Fallbach

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]	Wert [WE]	Einlagewert [WE]	Befreiung vom Landabzug			Landabzug § 47 [WE]	§ 88 [WE]	Abfindungs- anspruch [WE]
						Gebiet	§ 47 [WE]	§ 88 [WE]			
Ronneburg Hügelland	100	200	4.000	80,00	80,00	6	80,00		1	0,00	80,00
Summe:			4.000	80,00	80,00		80,00			0,00	80,00

Anspruchsänderungen:

Landverzicht gem. § 52 FlurbG an Ordnungsnummer: 201/00	-5,00
Abfindungsanspruch inklusive Anspruchsänderungen:	75,00

Erläuterungen:

Befreiung vom Landabzug			
Gebiet	Rechtsgrundlage	Prozent	Begründung
6	§ 47 (3) FlurbG	100,0%	Gemeinschaftliche Anlagen

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

Erläuterung:

Der Abfindungsanspruch ist die rechnerische Wertgleichheit eines Grundstückes zwischen Einlage und Abfindung im Flurbereinigungsverfahren

Alter Bestand Grundbuchdaten

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: 2557
Verfahrensname: Ronneburg-Fallbach

Eintragungen im Grundbuch

Amtsgericht Hanau
Grundbuchbezirk Ronneburg 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	Ronneburg	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 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 Vorlage der Wertermittlung vom **01.12.2020 bis 03.12.2020** im vereinbarten Termin Einwendungen schriftlich oder zur Niederschrift zu erheben.
- Zusätzlich können schriftliche Einwendungen bis spätestens **18.12.2020** 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 1. Halbjahr 2021 Abfindungswünsche und -vereinbarungen
- Im 2. Halbjahr 2021 Vorläufige Besitzeinweisung

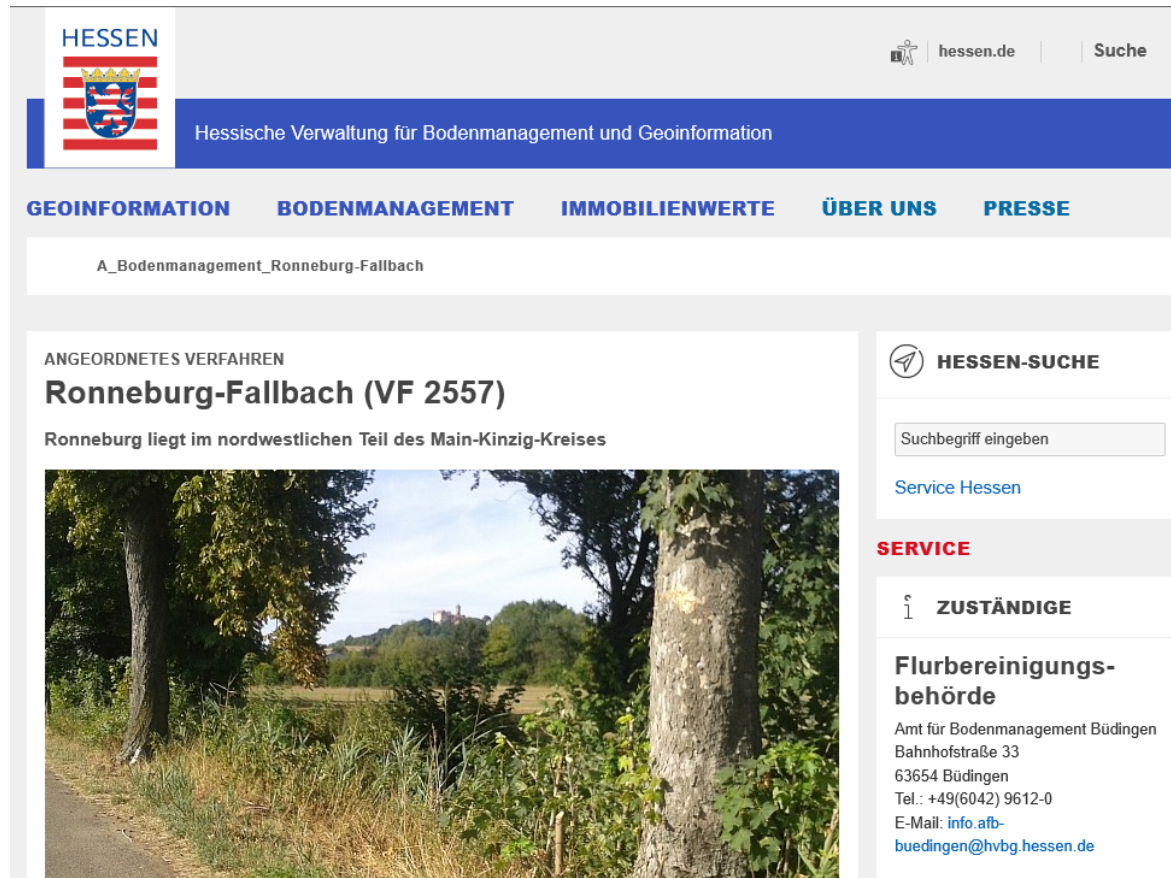
Abfindungswunsch

- Beim Abfindungswunschtermin kommt es darauf an, die Wünsche der Eigentümerinnen und Eigentümer 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** Teilnehmerinnen und Teilnehmer 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 endgültig 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 Ronneburg-Fallbach (VF 2557)' and includes a sub-header 'Ronneburg liegt im nordwestlichen Teil des Main-Kinzig-Kreises'. Below this is a photograph of a rural landscape with trees and a path. On the right side, there is a 'HESSEN-SUCHE' search bar and a 'SERVICE' section with the heading 'ZUSTÄNDIGE' and contact information for the 'Flurbereinigungsbehörde'.


HESSEN
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Suche

GEOINFORMATION BODENMANAGEMENT IMMOBILIENWERTE ÜBER UNS PRESSE

A_Bodenmanagement_Ronneburg-Fallbach

ANGEORDNETES VERFAHREN
Ronneburg-Fallbach (VF 2557)
Ronneburg liegt im nordwestlichen Teil des Main-Kinzig-Kreises



HESSEN-SUCHE
Suchbegriff eingeben
Service Hessen

SERVICE
ZUSTÄNDIGE
**Flurbereinigungs-
behörde**
Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen
Tel.: +49(6042) 9612-0
E-Mail: [info.afb-
buedingen@hvbg.hessen.de](mailto:info.afb-buedingen@hvbg.hessen.de)

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

Ansprechpartner

Verfahrensleiterin

Claudia Kaiser

Tel.: (0 60 42) 9612 – 7312

E-Mail: claudia.kaiser@hvbg.hessen.de

Sachbearbeiter Bodenordnung

Winfried Wolf

Tel.: (0 60 42) 9612 – 7309

E-Mail: winfried.wolf@hvbg.hessen.de

Informationen zum Verfahren: www.hvbg.hessen.de/VF2557



**Hessische Verwaltung für
Bodenmanagement und Geoinformation**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

