

Anhörungsstermin zur Wertermittlung

Flurbereinigungsverfahren Sinntal – Oberzell K939 (UF 2320)



innovativ.bodenständig.amtlich.

www.hvbg.hessen.de

Ihre Ansprechpartner

Flurbereinigungsbehörde

Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

- **Matthias Höhn** (Verfahrensleiter) Tel.: 0611 - 535 - 7303
matthias.hoehn@hvbg.hessen.de
- **Ingo Höfler** (Sachbearbeiter) Tel.: 0611 - 535 - 7352
ingo.hoefler@hvbg.hessen.de
- **Jelena Schaffert** (Technische Mitarbeiterin) Tel.: 0611 - 535 - 7330
jelena.schaffert@hvbg.hessen.de

Was wurde bisher gemacht?

- Aufklärungsversammlung am 10.09.2015
- Flurbereinigungsbeschluss am 12.11.2015
- Wahl des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft am 01.03.2016
- Der Wege- und Gewässerplan ist als Entwurf erstellt und befindet sich zur Zeit in der Fertigstellung.
- Ermittlung der Beteiligten
- **Aktuell:** Auslegung der Wertermittlungsergebnisse vom **04.12.2023 -06.12.2023**
- **Aktuell:** Anhörungstermin am **07.12.2023**

Themen

- Die Wertermittlung
- Der Alte Bestand
- Weiterer Verfahrensablauf
- Der Abfindungswunsch
- Die Abfindungsvereinbarung



Die Wertermittlung

- Teilnehmer sollen mit Land von gleichem Wert abgefunden werden
 - Grundsatz der Wertgleichheit

§ 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.

- Der Wert des Grundstückes wird aus seinen Eigenschaften hergeleitet
 - natürliche Beschaffenheit
 - tatsächliche und rechtliche Verhältnisse, die für den Ertrag, die Benutzung und Verwertung wesentlich sind
- Ergebnisse der Bodenschätzung sind zugrunde zu legen
 - neue Ermittlung der Werte im Jahr 2019

§ 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.



Die Wertermittlung

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

Die Wertermittlung

- Nach Rücksprache mit der Finanzverwaltung wurde eine örtliche Begutachtung des Bodens (Bodenschätzung) im Verfahren Sinntal – Oberzell K939 im IV Quartal 2019 durchgeführt.
- Mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft, der alle Teilnehmenden im Verfahren vertritt, wurde ein **Wertermittlungsrahmen** festgelegt.

Die Wertermittlung

Wertermittlungsrahmen

- Um der unterschiedlichen Bodengüte des Verfahrensgebietes gerecht zu werden, wurden **sieben Wertklassen** festgelegt.
- Mit dem **Kapitalisierungsfaktor** werden Werteinheiten der Flurstücke in EURO-Beträge umgerechnet. Die sich daraus ergebenden Grundstückswerte entsprechen annähernd den ortsüblichen Verkehrswerten.

Die Wertermittlung

Wertermittlungsrahmen

Wertermittlungsrahmen Unternehmensflurbereinigung UF 2320 Sinntal-Oberzell								
Nutzungsart	Abkürzung	Wertzahl in den Wertermittlungsklassen						
		1	2	3	4	5	6	7
		Boden- bzw. Grünlandgrundzahl						
		>=51	50-44	43-37	36-30	29-23	<=22	Abschlag
Gebäude- und Freifläche	GF	1000	500					
Wege unbefestigt, Wege befestigt	WEG, WGF	80	75	70	65	60	55	50
Landesstraße, Kreisstraße	SL, SK	80	75	70	65	60	55	50
Ackerland, Grünland	A, GR	80	75	70	65	60	55	50
Holzung (Waldfläche)	H						35	
Geringstland, Unland	GER, U					25	15	
Graben, Bach, Teich	WAG, WAB, WAT						35	
Kapitalisierungsfaktor 100								

Die Wertermittlung

Ausschnitt einer Wertermittlungskarte



Die Wertermittlung

Ausschnitt einer Wertermittlungskarte



Die Wertermittlung

Beispielrechnung: Ermittlung des Abfindungsanspruches in Werteinheiten (WE)

Nutzungsart	Fläche [m ²]	Klasse III	Klasse IV	Klasse V	WE (insg.)
GR	2700 m ²	900 m ²	600 m ²	1200 m ²	
Summe	2700 m²				<u>17,40</u>

Fläche [ha]	x Wertverhältniszahl [WE/ha]	= Wert [WE]
0,0900	x 70 (Grünland Klasse 3)	= 6,30
0,0600	x 65 (Grünland Klasse 4)	= 3,90
0,1200	x 60 (Grünland Klasse 5)	= 7,20
Summe:		17,40 WE



Die Wertermittlung

Begründete Einwendungen gegen die Wertermittlung

- Sie haben die Möglichkeit im Anschluss an diesen Termin bis zur Feststellung der Wertermittlung Einwendungen zu erheben.
- Begründete Einwendungen werden behoben.
- Anschließend werden die Ergebnisse der Wertermittlung durch die Flurbereinigungsbehörde festgestellt. Die Feststellung wird öffentlich bekannt gemacht.
- Die festgestellte Wertermittlung kann durch Widerspruch angefochten werden.



Der Alte Bestand

Der Nachweis des Alten Bestandes beinhaltet Angaben zu IHREN Flurstücken, die vom Flurbereinigungsverfahren betroffen sind.

Dieser setzt sich aus folgenden Bereichen zusammen:

- Teilnehmer
- Katasterdaten, Wertermittlungsdaten
- Rechte, Lasten und Beschränkungen

Der Alte Bestand

Teilnehmer

Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

Nachweis des Alten Bestandes - Teilnehmer -

Ordnungsnummer: **35/02**
Seite: 1 von 3
Datum der Ausgabe: 10.11.2023

Verfahrensnummer: 2320
Verfahrensname: Sinntal-Oberzell K 939

Amtsgericht Gelnhausen
Grundbuchbezirk Oberzell Grundbuchblatt 683

Abteilung I

Ifd. Nr.	Eigentümer nach Grundbuch
2	Erika Mustermann geb. Gabler; *12.08.1964

Ermittlungen der Flurbereinigungsbehörde:

Ifd. Nr.	Eigentümer
2	Erika Mustermann geb. Gabler; *12.08.1964 Heidestraße 17, 50667 Köln



Der Alte Bestand

Katasterdaten, Wertermittlungsdaten

Amt für Bodenmanagement Büdingen
 Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

Nachweis des Alten Bestandes - Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer: **35/02**
 Seite: 2 von 3
 Datum der Ausgabe: 10.11.2023

Verfahrensnummer: 2320

Verfahrensname: Sinntal-Oberzell K 939

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m ²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur-faktor
Oberzell	14	9	3.390	GR	3	70	589	4,12		
Wickenberg				GR	3	70	34	0,24		
Bemerkungen zum Flurstück Landschaftsschutzgebiet				GR	6	55	1.251	6,88	Leitungsrecht (Strom - Erdkabel)	-10 %
				GER	5	25	1.490	3,73		
				GER	5	25	26	0,07		
								-0,01	Leitungsrecht (Strom - Erdkabel)	-10 %
				Summe:			3.390	15,00		
Summe:			3.390				3.390	15,00		
			Geringstland	GER	5	25	1.516	3,78		
				Summe:			1.516	3,78		
			Grünland	GR	3	70	623	4,34		
				GR	6	55	1.251	6,88		
				Summe:			1.874	11,22		

Der Alte Bestand

Rechte, Lasten und Beschränkungen

Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

Nachweis des Alten Bestandes - Rechte, Lasten und Beschränkungen -

Ordnungsnummer: **35/02**
Seite: 3 von 3
Datum der Ausgabe: 10.11.2023

Verfahrensnummer: 2320

Verfahrensname: Sinntal-Oberzell K 939

Eintragungen im Grundbuch

Amtsgericht Gelnhausen
Grundbuchbezirk Oberzell Grundbuchblatt 683

Bestandsverzeichnis (BV) -

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteil / Anteil am Recht bzw. Hinweis zum Flurstück	Mit dem Eigentum verbundene Rechte / Sondereigentum
2	Oberzell	14	9		

Eintragungen in Abteilung II

Ifd. Nr.	Ifd. Nr. im BV	Lasten und Beschränkungen	Rechtsinhaber / begünstigte Flurstücke
2	2	Kabelrecht eingetragen am: 12.08.2008	Überlandwerk Fulda AG



Weiterer Verfahrensablauf

Die Planungen für den weiteren Ablauf sind wie folgt:

- I Quartal 2024 Übertragung des genehmigten Wege- und Gewässerplans nach §41 FlurbG in die Örtlichkeit
- IV Quartal 2024 Termine/Gespräche mit den Teilnehmern zum Abfindungswunsch
- II Quartal 2025 Termine mit den Teilnehmern zur Abfindungsvereinbarung
- III Quartal 2025 vorläufige Besitzeinweisung

Der Abfindungswunsch

Auszug aus §57 Flurbereinigungsgesetz:

“Vor der Aufstellung des Flurbereinigungsplans sind die Teilnehmer über ihre Wünsche für die Abfindung zu hören“

Der 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 werden Ihre Wünsche **gemeinsam mit Ihnen** in einem gesonderten Termin festlegen (Abfindungswunschtermin)

Der Abfindungswunsch

Abfindungswunschtermin

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

Der Abfindungsvereinbarungstermin

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

Informationen im Internet



hessen.de

Newsletter



Startseite – Bodenmanagement – Flurbereinigungsverfahren – Sinntal-Oberzell K 939

☰ Menü

🔍 Suche

Medienraum

Themen A-Z

Unsere Dienststellen

Open Data

Immobilienwertermittlung

🌧️ Marburg 19°C

© Deutscher Wetterdienst

Hessischer Radroutenplaner



UF 2320 Sinntal-Oberzell K 939

Die Gemarkung Oberzell ist Teil der Gemeinde Sinntal und befindet sich im äußersten Osten vom Main-Kinzig-Kreis.

www.hvbg.hessen.de → [Flurneuordnung](#) → [Flurbereinigungsverfahren](#) → [Sinntal-Oberzell K939](#)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

