

## Anhörungstermin zur Wertermittlung

# Flurbereinigungsverfahren Nidderau-Uferrandstreifen

Claudia Kaiser  
Verfahrensleitung  
Städtische und ländliche Bodenordnung  
Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen



**innovativ.bodenständig.amtlich.**

[www.hvbg.hessen.de](http://www.hvbg.hessen.de)

## Ihre Ansprechpartner

### Flurbereinigungsbehörde

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

- **Claudia Kaiser** (Verfahrensleitung) Tel.: 0611 – 535 - 7312  
claudia.kaiser@hvbg.hessen.de
- **Susanne Hecht** (Bodenordnung) Tel.: 0611 – 535 - 7305  
susanne.hecht@hvbg.hessen.de
- **Hiltrud Winz** (Technik) Tel.: 0611 – 535 - 7308  
hiltrud.winz@hvbg.hessen.de



## Themen

- Stand des Flurbereinigungsverfahrens
- Wertermittlung
- Alter Bestand
- Abfindungsgrundsätze
- Abfindungswunsch und –vereinbarung
- Weiterer Verfahrensablauf



## Stand des Flurbereinigungsverfahrens

- Sep. 2018 Flurbereinigungsbeschluss
- Feb. 2019 Wahl des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft
- Nov. 2022 Termine zur Wertermittlung
- 2024 vrs. Genehmigung des Wege- und Gewässerplans
- 2023 Absteckung und Neumessung Wege- und Gewässernetz
- 2023 Ermittlung der Beteiligten
- 28. / 29.11.23 Auslegung der Wertermittlung



## Warum 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 Verhältnisse
    - die für den Ertrag, die Benutzung und Verwertung wesentlich sind
- Ergebnisse der Bodenschätzung sind zugrunde zu legen
  - Abstimmung mit ALS: Anhaltung der Bodenschätzung

## Durchführung der Schätzung

- Die Bodenschätzung der beiden Gemarkungen wurde als kombinierte Schätzung im Jahr 2008/2009 im Rahmen der Unternehmensflurbereinigung (UF 1552) Nidderau-Windecken B45 aktualisiert.
- Dabei wurde der gesamte Bereich des Verfahrens Nidderau-Uferrandstreifen in der Gemarkung Windecken nachgeschätzt.
- In der Gemarkung Heldenbergen wurde im Bereich des Verfahrensgebietes die Bodenschätzung aus dem Jahr 1989 übernommen, da sie detailliert ausgearbeitet wurde und in 2008 den örtlichen Verhältnissen entsprach.

## Wertermittlung

- Nach Rücksprache mit der Finanzverwaltung können im Verfahren Nidderau-Uferrandstreifen die Ergebnisse der Bodenschätzung für die Wertermittlung 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

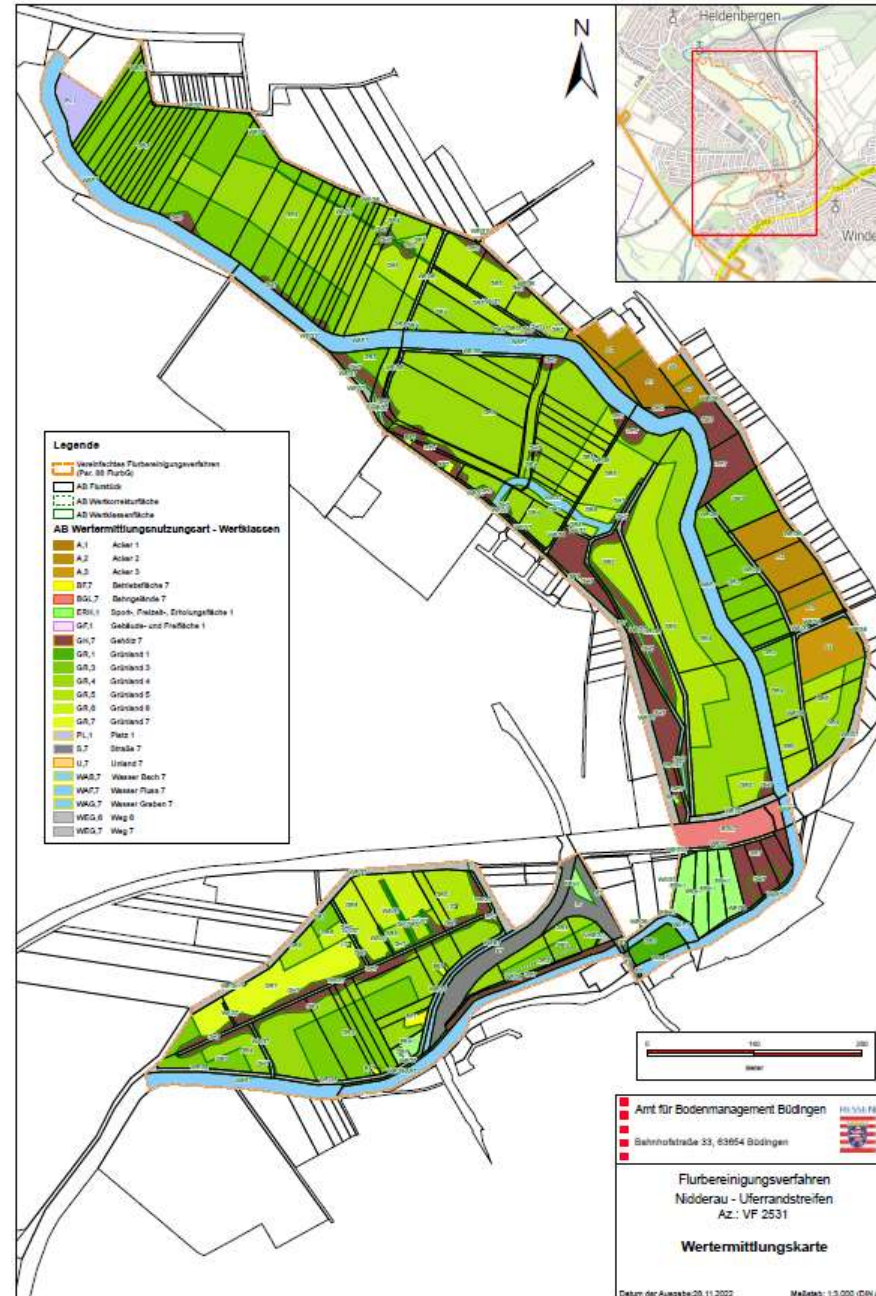
Wertermittlungsrahmen Kapitalisierungsfaktor 100							
Flurbereinigung Nidderau-Uferrandstreifen (VF 2531)							
Bodenklassen	I	II	III	IV	V	VI	VII
Boden- bzw. Grünlandgrund- zahl	> 83	74-82	65-73	56-64	46-55	45-36	< 35
Wertverhältnis- zahlen (Ha)	300	280	260	240	220	200	180
Wert in €/m <sup>2</sup> Kap.-Faktor 100	3,00	2,80	2,60	2,40	2,20	2,00	1,80



## Wertermittlungsrahmen

Nutzungsart	Abk.	NKZ	Wertverhältniszahlen je Ha						
			1	2	3	4	5	6	7
Ackerland	A	1	300	280	260	240	220	200	180
Ackerland (Leitung)	AL	2	270	252	234	216	198	180	162
Grünland	GR	4	300	280	260	240	220	200	180
Grünland (Leitung)	GRL	5	270	252	234	216	198	180	162
Straße	S	6	300	280	260	240	220	200	180
Verkehrsfläche	VK	8	300	280	260	240	220	200	180
Platz	PL	9	300	280	260	240	220	200	180
Gehölz	GH	10	300	280	260	240	220	200	180
Gehölz (Leitung)	GHL	11	270	252	234	216	198	180	162
Bahngelände	BGL	12	300	280	260	240	220	200	180
Unland	U	13							50
Unland (Leitung)	UL	14							45

# Wertermittlungskarte



## 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>69,00</u></b>

<b>Fläche</b>	<b>x Wertverhältniszahl</b>	<b>= Wert</b>
<b>[ha]</b>	<b>[WE/ha]</b>	<b>[WE]</b>
0,0500	x 300	= 15
0,1000	x 280	= 28
<u>0,1000</u>	<u>x 260</u>	<u>= 26</u>
<b>Summe:</b>		<b><u>69,00 WE</u></b>

# NACHWEIS DES ALTEN BESTANDES



# ALTER BESTAND

## Eigentümerangaben

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

### Nachweis des Alten Bestandes - Teilnehmer -

Ordnungsnummer: **999/02**  
Seite: 1 von 1  
Datum der Ausgabe: 27.11.2023

Verfahrensnummer: 9999

Verfahrensname: **Musterhausen - Uferrandstreifen**

Amtsgericht Musterheim

Grundbuchbezirk Heldenbergen Grundbuchblatt 9999

#### Abteilung I

lfd. Nr.	Eigentümer nach Grundbuch
2	Marta Musterfrau; *30.05.1955 Musterhausen

#### Ermittlungen der Flurbereinigungsbehörde:

lfd. Nr.	Eigentümer
2	Marta Musterfrau; *30.05.1955 Lindenweg 4, 99999 Musterhausen



# ALTER BESTAND

## Katasterangaben

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
 Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

### Nachweis des Alten Bestandes - Katasterdaten, Wertermittlungsdaten

Ordnungsnummer: **999/02**  
 Seite: 1 von 1  
 Datum der Ausgabe: 27.11.2023

Verfahrensnummer: 9999

Verfahrensname: **Musterhausen - Uferrandstreifen**

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]	Nutz- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/-faktor
Musterhausen	13	90	1.739	GR	3	260	1.739	45,21		
Langes Gewann				Summe:			1.739	45,21		
<b>Summe:</b>			<b>1.739</b>				<b>1.739</b>	<b>45,21</b>		
		Grünland		GR	3	260	1.739	45,21		
				Summe:			1.739	45,21		

# ALTER BESTAND

## Wertermittlungsergebnisse

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

### Nachweis des Alten Bestandes - Katasterdaten, Wertermittlungsdaten

Ordnungsnummer: **999/02**  
Seite: 1 von 1  
Datum der Ausgabe: 27.11.2023

Verfahrensnummer: 9999

Verfahrensname: **Musterhausen - Uferrandstreifen**

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
Musterhausen Langes Gewann	13	90	1.739	GR	3	260	1.739	45,21		
<b>Summe:</b>							<b>1.739</b>	<b>45,21</b>		
			1.739							
			Grünland	GR	3	260	1.739	45,21		
				<b>Summe:</b>			<b>1.739</b>	<b>45,21</b>		



# ALTER BESTAND

## Grundbuchdaten

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

Verfahrensnummer: 9999

Verfahrensname: Musterhausen - Uferrandstreifen

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

Ordnungsnummer: **999/02**  
Seite: 1 von 1  
Datum der Ausgabe: 27.11.2023

### Eintragungen im Grundbuch

Amtsgericht Musterheim  
Grundbuchbezirk Musterhausen Grundbuchblatt 9999

#### Bestandsverzeichnis (BV) -

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteil / Anteil am Recht bzw. Hinweis zum Flurstück	Mit dem Eigentum verbundene Rechte / Sondereigentum
5	Musterhausen	13	99		

#### Eintragungen in Abteilung II

lfd. Nr.	lfd. Nr. im BV	Lasten und Beschränkungen	Rechtsinhaber / begünstigte Flurstücke
9	5	Reallast eingetragen am: 30.06.2016	Maria Mustermann *25.10.1939 Michael Mustermann *18.09.1940
11	5	Rückauflassungsvormerkung eingetragen am: 30.06.2016	Maria Mustermann *25.10.1939 Michael Mustermann *18.09.1940



## Sie sind nicht einverstanden?

- Sie haben die Möglichkeit im Anschluss an diesen Termin bis zur Feststellung der Wertermittlung (am 15. Dezember 2023) 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.

## 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



## Abfindungsvereinbarung

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

## Weiterer Verfahrensablauf

- Ab Juli 2024 Abfindungswünsche
- Ab Nov. 2024 Abfindungsvereinbarungen
- 2. Quartal 2025 Vorläufige Besitzeinweisung

## Weitere Informationen im Internet

Startseite – Bodenmanagement – Flurbereinigungsverfahren  
– Nidderau-Uferrandstreifen



≡ Menü

Q Suche

Medienraum

Themen A-Z

Unsere Dienststellen

Open Data



**VF 2531**  
Nidderau-Uferrandstreifen

→ [www.hvbg.hessen.de/VF2531](http://www.hvbg.hessen.de/VF2531)

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

## AnsprechpartnerIn

Claudia Kaiser  
Verfahrensleitung städtische und ländliche  
Bodenordnung  
Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstraße 33  
63654 Büdingen  
Telefon: 0611 – 535 – 7312  
E-Mail: [claudia.kaiser@hvbg.hessen.de](mailto:claudia.kaiser@hvbg.hessen.de)  
Internet: [www.hvbg.hessen.de](http://www.hvbg.hessen.de)

