

## Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Informationen zur Wertermittlung im  
Flurbereinigungsverfahren UF 2352 Gernsheim Klein-  
Rohrheim B44



**innovativ.bodenständig.amtlich.**

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

## Herzlich Willkommen

### zu den Erläuterungen über die Ergebnisse der Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren Gernsheim Klein-Rohrheim B44

In der vorliegenden Präsentation erhalten Sie Informationen zu den Themen Wertermittlung, Nachweise des Alten Bestandes sowie zum weiteren Verfahrensablauf.

Sollten Sie dazu Fragen haben, können Sie uns gerne kontaktieren. Die Ansprechpartner finden Sie am Ende der Präsentation.



## Überblick | Stand des Flurbereinigungsverfahrens Gernsheim Klein-Rohrheim B44

**Anlass:** Bau der Umgehungsstraße B44

### Ziele des Verfahrens:

- Neugestaltung des Wege- und Gewässernetzes zur Vermeidung der durch das Unternehmen entstehenden erheblichen landeskulturellen Schäden.
- Insbesondere die Durchschneidung des landwirtschaftlichen Wege- und Gewässernetzes und die Entstehung von unwirtschaftlich geformten Restflächen sollen durch die Neugestaltung vermieden werden.
- Neben den unternehmensbedingten Zielen sollen auch im erforderlichen Umfang Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, zur Förderung der kommunalen Entwicklung und zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen durchgeführt werden



## Überblick | Stand des Flurbereinigungsverfahrens Michelstadt-Steinbuch

- Flurbereinigungsbeschluss: 21.04.2016
- Baubeginn der Ortsumgehung: 18.11.2016
- Wahl des Vorstands der Teilnehmergeinschaft (TG): 29.11.2016
- Planung des Wege- und Gewässerplans mit landschaftspflegerischem Begleitplan von 2017 bis 2020 mit Genehmigung am: 23.04.2021
- Wertermittlungseinleitungstermin am: 11.04.2022
- **Jetzt: Offenlegung der Wertermittlungsergebnisse**



## Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung

- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) §§ 27 – 33

### § 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.

### § 28 FlurbG:

Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist das Wertverhältnis i. d. R. nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können. Hierbei sind die Ergebnisse einer Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3150, 3176) in der jeweils geltenden Fassung zugrunde zu legen; Abweichungen sind zulässig.



## Zweck der Wertermittlung

- In der Wertermittlung wird der Wert der Grundstücke bestimmt, um eine wertgleiche Abfindung zu gewährleisten
- Die Bewertung der Grundstücke erfolgt anhand des Bodenwertes. Dieser wird in der Bodenschätzung, durchgeführt von landwirtschaftlichen Sachverständigen, ermittelt.
- Bodenwerte dienen der Ermittlung der Werteinheiten (WE), die jedem Teilnehmer aufgrund seiner eingebrachten Fläche zustehen. Die WE bilden die Basis für die wertgleiche Abfindung, abzüglich dem Landabzug für gemeinschaftliche Anlagen. D.h. es wird nicht Fläche gegen Fläche getauscht sondern auf Grundlage der ermittelten WE.
- Die wertgleiche Abfindung ist das oberste Ziel der Bodenordnung

## Wertermittlung im Verfahren

- Nach den vorliegenden Stellungnahmen zur Qualität und Aktualität der Bodenschätzung des amtlichen landwirtschaftlichen Sachverständigen (ALS) der Finanzverwaltung, können die vorliegenden amtlichen Ergebnisse der Bodenschätzung für Zwecke der Flurbereinigung (Wertermittlung) verwendet werden.
- Mit dem Vorstand der TG, der die Interessen aller Teilnehmer im Verfahren vertritt, wurde ein **Wertermittlungsrahmen** festgelegt. Im **Wertermittlungsrahmen** werden auf Grundlage der Bodenschätzungsergebnisse die Werte für die jeweiligen Nutzungsarten (Grünland, Acker, Garten etc.) und Klassen festgelegt.
- Zudem werden sogenannte „**Abschläge**“ (Wertkorrekturen) festgelegt. Diese berücksichtigen wertmindernde Faktoren, die die Bewirtschaftung (z.B. durch Leitungen) oder den Ertragswert (z.B. durch Gehölzschatten) beeinträchtigen.



# Wertermittlungsrahmen des Verfahrens

- Der Wertermittlungsrahmen mit den Wertzahlen und den Klassen

Bodenwert	≥ 71	70-62	61-54	53-45	44-36	≤ 35	Abschlags- klasse
Klasse	I	II	III	IV	V	VI	VII
Wertzahl	280	270	260	250	240	230	220

Wertermittlungsrahmen								
Nutzungsart	Abkürzung	Werteinheiten je Hektar in den Wertermittlungsklassen						
		1	2	3	4	5	6	7
Ackerland	A	280	270	260	250	240	230	220
Grünland	GR	280	270	260	250	240	230	220
Grünland/ Obst	GRO	280	270	260	250	240	230	220
Gartenland	G	240						
Gehölz	GH							80
Unland	U							80
Wald	H							80
Gebäude- und Freiflä- che	GF	2200						80
Straße	S							80
Weg	WEG							80
Graben	WAG							80
Schutzflä- che	SF							80
Bahnge- lände	BGL							80
Sportplatz	SPO	240						
Platz	PL							80

### Abschläge

Die Schadenswirkung durch angrenzende Gehölze und Baumreihen wird folgendermaßen berücksichtigt:

• Gehölz oder Baumreihe im Norden	Streifenbreite 5 m	Abschlag um 5%
Osten und Westen	10 m	5%
Süden	15 m	5%

14. Verunkrautete und länger brachliegende Flächen sind 5% tiefer einzustufen (Abschlag wird durch den ALS angebracht). Nachteile durch Verunkrautung zum Zeitpunkt des Besitzübergangs werden gem. § 51 Abs. 1 FlurbG ausgeglichen.
15. Für die in Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete fallenden Flächen soll keine Abbonitierung vorgenommen werden.
16. Die Entschädigung für Maststandorte der elektrischen Leitungen, die in der Feldmark stehen, soll so geregelt werden, dass eine entsprechende Fläche in Unland Klasse VII mit der Wertverhältniszahl 80 eingestuft wird und zwar:
  - Bei Holz- und Betonmasten eine Fläche von 50 m<sup>2</sup>
  - Bei Gittermasten eine Fläche von 100 m<sup>2</sup>
17. Die Schutzstreifenflächen der ober- und unterirdischen Leitungstrassen werden um 5% niedriger bewertet (Abschlag wird durch die Flurbereinigungsbehörde angebracht).
18. Unwirtschaftliche Grundstücke, deren unwirtschaftliche Form und Größe (Missform) mit Hilfe der Zusammenlegung nicht beseitigt werden kann, werden 10 % niedriger eingestuft (Der Abschlag wird durch die Flurbereinigungsbehörde angebracht).
19. Abschläge um mehr als 10% werden nicht vorgenommen.



## Wertermittlungsrahmen

- Um der unterschiedlichen Bodengüte innerhalb des Verfahrensgebietes gerecht zu werden, wurden für die landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker, Grünland) **5 Wertklassen** mit 2 Abschlagsklassen VI und VII festgelegt.
- Mit dem **Kapitalisierungsfaktor** werden Werteinheiten der Flurstücke in EURO-Beträge umgerechnet. Die sich daraus ergebenden Grundstückswerte entsprechen annähernd den ortsüblichen Verkehrswerten.
  - Bsp.: 280 WE/ha (z.B. Ackerland, Kl. I) \* Kapitalisierungsfaktor 100 = 28.000 €/ha
- Für die Klasse I Ackerland gilt ein durchschnittlicher Verkehrswert von 2,80 €/m<sup>2</sup>, für Klasse II 2,70 €/m<sup>2</sup>, für Klasse III 2,60 €/m<sup>2</sup> usw. Dabei wird Ackerland und Grünland gleich bewertet. Die Werte sind auf Grundlage des Bodenrichtwertes entstanden und sind ein Mittelwert der beiden Gemarkungen.



## Wertermittlungskarte

→ Unter

<https://hvbq.hessen.de/UF2352>

finden Sie eine vergrößerte  
Darstellung der Karte.

→ Zusätzlich liegt die Karte  
während Terminen zur  
Einsicht aus.



## Offenlegung und Feststellung der Wertermittlung

- **Offenlegung der Wertermittlungsergebnisse:** Die Ergebnisse werden in Wertermittlungskarten dargestellt und können anschließend öffentlich bekannt gemacht werden.
- Die spätere **Feststellung der Wertermittlung** ist ein Verwaltungsakt; hier kann innerhalb einer einmonatigen Widerspruchsfrist gegen die Wertermittlungsfeststellung Widerspruch erhoben werden. Nachdem die Widersprüche abgearbeitet wurden, wird die Wertermittlung durch Beschluss festgestellt. Dieser ist nach Bestandskraft nicht mehr angreifbar.
- Danach beginnt die Planwunschanhörung mit jedem einzelnen Teilnehmer, hierzu erhalten Sie eine gesonderte Einladung. Im Planwunschtermin werden die Belange der Teilnehmer über die neue mögliche Lage und Größe der zukünftigen Grundstücke aufgenommen.



## Nachweise des Alten Bestandes

- Mit dem Nachweis des Alten Bestandes erhalten Sie Informationen über Ihren im Flurbereinigungsverfahren befindlichen Flurstücksbestand sowie dessen Einlagewert bzw. Tauschwert in der Flurbereinigung.
- Dieser Nachweis wird Ihnen in den folgenden Folien erläutert.
- **Bitte prüfen Sie die Angaben in Ihrem Nachweis gründlich.**



## Alter Bestand | Eigentümerangaben

Amt für Bodenmanagement Heppenheim  
Odenwaldstraße 6, 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Nachweis des Alten Bestandes  
- Teilnehmer -

Ordnungsnummer: 205/12  
Seite: 1 von 4  
Datum der Ausgabe: 27.10.2021

Verfahrensnummer: 1595  
Verfahrensname: Michelstadt - Steinbuch

Amtsgericht Michelstadt  
Grundbuchbezirk Steinbuch Grundbuchblatt 464

### Abteilung I

lfd. Nr. Eigentümer nach Grundbuch

2 Gerda Musterfrau geb. Mustermann  
Hauptstraße 1, 12345 Wohnort

### Ermittlungen der Flurbereinigungsbehörde:

lfd. Nr. Eigentümer

2 Gerda Musterfrau geb. Mustermann  
Hauptstraße 1, 12345 Wohnort

Angabe von:

- Ordnungsnummer
- Name und Anschrift
- Informationen analog zu denen, die in Abt. 1 im Grundbuch eingetragen sind (Grundbuchbezirk und Nummer)



# Alter Bestand | Katasterdaten, Wertermittlungsdaten

Amt für Bodenmanagement Heppenheim  
 Odenwaldstraße 6, 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## Nachweis des Alten Bestandes - Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer: 205/12

Seite: 2 von 4

Datum der Ausgabe: 27.10.2021

Verfahrensnummer: 1595

Verfahrensname: Michelstadt - Steinbuch

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/-faktor
Steinbuch Auf der Höhe	3	72/3	1.250	GR	1	105	210	2,21	Waldschatten	-10 %
				GR	2	95	928	8,82		
				GR	2	95	60	0,57		
				WEG	3	85	52	0,44		
				Summe:			1.250	11,98		

Steinbuch Auf der Höhe	3	72/4								
<p>Rechenbeispiel:</p> <p><b>Wertverhältniszahl * Fläche (in ha) = Werteinheiten (WE)</b></p> <p><math>105 * 210/10.000 = 2,21</math></p> <p><math>95 * 928/10.000 = 8,82</math></p> <p><math>95 * 60/10.000 = 0,57</math></p> <p>Abschlag Waldschatten: <math>0,57 * 10/100 = \text{rd. } 0,06</math></p> <p><math>85 * 52/10.000 = 0,44</math></p> <p><math>= 11,98</math></p> <p>11,98 wird mit dem Kapitalisierungsfaktor multipliziert, um den Wert in € zu erhalten:</p> <p><math>11,98 \text{ WE} * 100 = 1.198 \text{ €}</math></p> <p>= Wert des Grundstücks in der Flurbereinigung</p>										
Summe:										



# Alter Bestand | Abfindungsanspruch

Amt für Bodenmanagement Heppenheim  
 Odenwaldstraße 6, 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## Nachweis des Alten Bestandes - Abfindungsanspruch -

Ordnungsnummer: **205/12**  
 Seite: 3 von 4  
 Datum der Ausgabe: 27.10.2021

Verfahrensnummer: 1595

Verfahrensname: Michelstadt - Steinbuch

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]	Wert [WE]	Einlagewert [WE]	Befreiung vom Landabzug			Landabzug			Abfindungs- anspruch [WE]
						Gebiet	§ 47 [WE]	§ 88 [WE]	Gebiet	§ 47 [WE]	§ 88 [WE]	
Steinbuch Auf der Höhe	3	72/3	1.250	11,98	11,98	1	0,44		1	-0,23		11,75
Steinbuch Auf der Höhe	3	72/4	2.500	23,92	23,92	1	0,90		1	-0,46		23,46
<b>Summe:</b>			3.750	35,90	35,90		1,34			-0,69		35,21

### Erläuterungen:

Befreiung vom Landabzug			
Gebiet	Rechtsgrundlage	Prozent	Begründung
1	§ 47 (3) FlurbG	100,0%	

  

Landabzug		
Gebiet	Rechtsgrundlage	Prozent
1	§ 47 FlurbG	2,0%

- Der Abfindungsanspruch wird in Werteinheiten (WE) angegeben.
- Eine wertgleiche Abfindung ist gegeben, wenn der Abfindungsanspruch nach Landabzug dem Wert der eingebrachten Grundstücke entspricht.



# Alter Bestand | Rechte, Lasten und Beschränkungen

Amt für Bodenmanagement Heppenheim  
Odenwaldstraße 6, 64646 Heppenheim (Bergstraße)

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

Ordnungsnummer: **205/12**  
Seite: 4 von 4  
Datum der Ausgabe: 27.10.2021

Verfahrensnummer: 1595  
Verfahrensname: Michelstadt - Steinbuch

## Eintragungen im Grundbuch

Amtsgericht Michelstadt  
Grundbuchbezirk Steinbuch Grundbuchblatt 464

### Bestandsverzeichnis (BV) - Normaleigentum

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteil / Anteil am Recht bzw. Hinweis zum Flurstück	Mit dem Eigentum verbundene Rechte / Sondereigentum
1	Steinbuch	3	72/4		
2	Steinbuch	3	72/3		

### Eintragungen in Abteilung II

lfd. Nr.	lfd. Nr. im BV	Lasten und Beschränkungen	Rechtsinhaber / begünstigte Flurstücke
1	1, 2	Geh-, Wege-, Fahr- oder Leitungsrecht Fahrrecht	Steinbuch Flur 3 Flurstück 72/1 Steinbuch Flur 3 Flurstück 72/2

- Weitere Informationen aus dem Grundbuch (aus Abt. II und Abt. III) werden ebenfalls im Nachweis abgebildet.
- Dies können z.B. Rechte (Abt. II: z.B. Geh- und Fahrrechte, Leitungsrechte usw.) oder auch Hypotheken oder Grundschulden sein (Abt. III)



# Weiterer Verfahrensablauf



## Weiterer Verfahrensablauf

<b>2024</b>	Feststellung der Wertermittlung
<b>2025</b>	Planwunsch-/Abfindungswunschtermine
<b>2025/2026</b>	Erstellung eines Konzepts für die Abfindungsvereinbarungen
<b>2026/2027</b>	Abfindungsvereinbarungen, anschließend vorläufige Besitzeinweisung



## Planwunschtermine und Abfindungsvereinbarungen

- Nach vorhergegangenen Planwunschtermin, bei dem jeder Teilnehmer seine Wünsche zur Abfindung äußern kann und der die Grundlage für die Neuordnung der Grundstücke bildet, werden Termine für die Abfindungsvereinbarungen abgehalten.
- Im Abfindungsvereinbarungstermin wird mit jedem Teilnehmer die Abfindung in Land (→ die neuen Grundstücke), oder nach Absprache auch in Geld, endgültig schriftlich vereinbart.
- Auch zu den Abfindungsverhandlungen wird jeder Teilnehmer zu einem persönlichen Termin eingeladen.



## Vorläufige Besitzeinweisung

- Nach der Abfindungsverhandlung und der Zuteilung der neuen Grundstücke wird ein Termin festgelegt (meist im Herbst eines Jahres), an dem der Besitz der Flurstücke auf die neuen Eigentümer übergeht.  
→ Hierfür erlässt die Flurbereinigungsbehörde die sogenannte „Vorläufige Besitzeinweisung“ .
- Von dem festgelegten Tag an können Eigentümer ihre neuen Grundstücke bewirtschaften bzw. nutzen und auch verwalten (z.B. verpachten). Sie sind rechtlich weiterhin Eigentümer ihrer alten Flurstücke, da der sog. Eintritt des Neuen Rechtszustandes (ENR) noch nicht erfolgt ist und das Grundbuch erst später im Verfahren berichtigt wird.
- Vorteil der vorläufigen Besitzeinweisung ist die Möglichkeit zur Nutzung der neuen Grundstücke bereits vor dem Eigentumsübergang (Eintragung im Grundbuch).



## Informationen im Internet | Ansprechpartner

### Verfahrensleiterin

Babette Uhlig

Tel: 0611 535-8228

Email: [babette.uhlig@hvbg.hessen.de](mailto:babette.uhlig@hvbg.hessen.de)

### Sachbearbeiter Bodenordnung

Ralf Hammann

Tel: 0611 535 8248

Email: [ralf.hammann@hvbg.hessen.de](mailto:ralf.hammann@hvbg.hessen.de)

Ab 01.01.2025

Nadja Reinhardt

Tel: 0611 535 8248

Email: [ralf.hammann@hvbg.hessen.de](mailto:ralf.hammann@hvbg.hessen.de)

- auf der Homepage der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (<https://hvbg.hessen.de/UF2352>)



κ hessen.de

Startseite – Bodenmanagement – Flurbereinigungsverfahren – Gernsheim

☰ Menü

🔍 Suche

Medienraum

Themen A–Z

Unsere Dienststellen

Open Data

Immobilienwertermittlung

☀️ Hofgeismar 21°C

© Deutscher Wetterdienst

Hessischer Radroutenplaner



**UF 2352**  
**Gernsheim Klein-Rohrheim B44**



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**



**Gütesiegel**  
Familienfreundlicher  
Arbeitgeber  
Land Hessen



**innovativ.bodenständig.amtlich.**  
[www.hvbg.hessen.de](http://www.hvbg.hessen.de)