



# Zusammenlegungsverfahren

## Usingen-Waldhof, Z 2632

### Teilnehmerversammlung

# Tagesordnungspunkte

- 1. Verfahrensablauf**
- 2. Wertermittlung**
- 3. Nachweis des Alten Bestandes**
- 4. Abfindungswunsch**

# Verfahrensablauf



- Prüfung von Erforderlichkeit, Zweckmäßigkeit u. Durchführbarkeit des Verfahrens
  - Abwicklung des Eingestellten Verfahren Usingen DF 491
- Abgrenzung des Verfahrensgebietes
- Anhörung der Träger öffentlicher Belange **(Mai 2022)**
- Anhörung der Beteiligten **(Mai 2022)**
- Zusammenlegungsbeschluss einschließlich Begründung
  - Entstehung der Teilnehmergemeinschaft (TG) **(15.08.2022)**
- Wahl des TG-Vorstands **(30.11.2022)**

# Verfahrensablauf

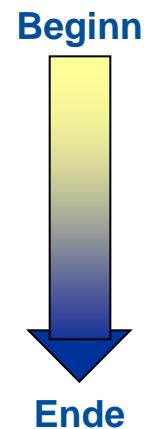


- 
- The diagram features a vertical arrow on the right side, oriented downwards. At the top of the arrow is the word 'Beginn' (beginning) and at the bottom is the word 'Ende' (end).
- Ermittlung der Beteiligten
  - Bestandsaufnahme (Wege, Gewässer, Landschaft)
  - Wertermittlung der alten Grundstücke
  - Konzept für das zukünftige Wegenetz
  - ➔ ▪ Neuordnung der Grundstücke und Abfindung

# Verfahrensablauf



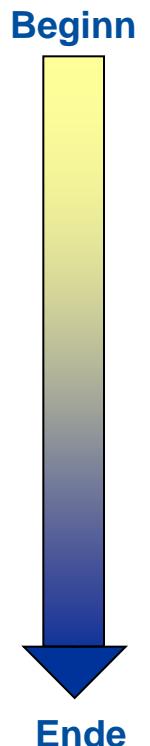
- ▪ **Abfindungswünsche** und Abfindungsvereinbarungen  
*(auch Verzicht auf Landabfindung zu Gunsten Dritter möglich)*
- Absteckung und Aufmessung der neuen Grundstücke



# Verfahrensablauf



- Bekanntgabe des Zusammenlegungsplans
- Besitzeinweisung in die neuen Grundstücke
- (vorzeitige) Ausführungsanordnung
- Eintritt des neuen Rechtszustands (Eigentumsübergang)
- Berichtigung der öffentlichen Bücher  
(Grundbuch, Kataster ...)
- Schlussfeststellung
- Auflösung der TG



# Wertermittlung - Rechtliche Grundlagen

- **Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)**
  - §§ 27-33 „Wertermittlungsverfahren“
  - § 44 „Grundsätze der wertgleichen Landabfindung“
- **Wertermittlungsrichtlinie** der HVBG vom 24.10.2023
  - Richtlinie für die Durchführung der Wertermittlung in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz
- **Bodenschätzungsgesetz** vom 20.12.2007

# Wertermittlung - Rechtliche Grundlagen

Für die Abfindung in Flurbereinigungsverfahren gilt:

## § 44 FlurbG

- Jeder Teilnehmer ist für seine Grundstücke [...] mit Land von gleichem Wert abzufinden.
- Bei der Bemessung der Landabfindung sind die nach den §§ 27 bis 33 FlurbG ermittelten Werte zugrunde zu legen.

# Wertermittlung - Rechtliche Grundlagen

## § 27 FlurbG Ermittlung des Wertverhältnisses

- Wert der alten/gegenwärtigen Grundstücke ist zu ermitteln
- der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers ist im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes zu bestimmen

# Wertermittlung - Rechtliche Grundlagen

## § 28 FlurbG

### Wert landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

- Das Wertverhältnis ist nach dem Nutzen zu ermitteln, den ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf die Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage nachhaltig gewähren kann
- Die Ergebnisse einer **Bodenschätzung** nach dem Bodenschätzungsgesetz sind zugrunde zu legen

# Tauschgrundlage

- Es wird nicht Fläche gegen Fläche oder Grundstück gegen Grundstück getauscht
- sondern
- nach dem zugrunde liegenden Bodenwert/Einlagewert zugeteilt oder in Geld abgefunden

# Die Wertermittlung ist Grundlage für

- Wertgleiche Abfindung aller Teilnehmer
- Festlegung des Geldwertes bei Verzicht auf Landabfindung  
(§52 FlurbG, Vorteil: keine Notar oder Grundbuchgebühren)
- Berechnung von Geldausgleichen  
(Mehr- bzw. Minderzuweisung)
- Bewertung und Wahrung der Rechte Dritter  
(Abt. II und III, Grundbuch)

# Die Wertermittlung erfolgt für

- alle Einlageflurstücke innerhalb des Flurbereinigungsgebietes
- landwirtschaftlich genutzte Grundstücke als Wertverhältnis nach dem Nutzen der Grundstücke (bei gemeinüblicher Nutzung unabhängig vom Nutzer)
- wesentliche Bestandteile Obstbäume, Beerensträucher, Bauwerke, Rechte, (bei Bedarf gesondert)
- Bauflächen auf Basis des Verkehrswertes (nur bei Bedarf)

# Wertermittlungsmaßstab

- Die Ermittlung des Tauschwertes wird in der Regel hergeleitet aus:
  - dem Bodenwert,
  - Zu- und Abschlägen (Hängigkeit, Nässe, Waldschatten, Über- oder Unterirdische Leitungen mit dinglicher Sicherung, etc.)
  - der Bewertung wesentlicher Bestandteile (z.B. Obstbäume)
  - und aus dem Verkehrswert (durchschnittlicher ortsüblicher Preis)
- Der Tauschwert soll in Wertzahlen angegeben werden, die das Verhältnis angeben, in der gleich große Flächen zueinander stehen (Wertverhältniszahlen - WVZ).

## Was geschah bisher:

- Eine örtliche Überprüfung der Bodenschätzung als Grundlage für die Wertermittlung der Grundstücke hat durch den ALS Herr Heimes in den Jahren **2021 und 2022** stattgefunden.  
→ Ergebnis: Die Bodenschätzung aus dem Jahre 1936  
kann für die Wertermittlung angehalten  
werden.
- Die Einteilung und Bestimmung der verschiedenen Bodenklassen in dem Wertermittlungsrahmen, unter Hinzuziehung des ALS Herrn Steinbach vom Finanzamt Wiesbaden, erfolgte am **04.05.2023** vorläufig, sowie im Nachgang zu mehreren Ortsbegehungen.

## Was geschah bisher:

- Der Entwurf eines Wertermittlungsrahmens und die empfohlenen Abschläge wurden in der Vorstandssitzung am **21.09.2023** vorgestellt und am **13.11.2023** in der Vorstandssitzung zum Wertermittlungsschlusstermin beschlossen.
- Der Entwurf des zukünftigen Wegenetzes wurden in der Vorstandssitzung am **12.12.2023** erstellt.
- Die Abfindungsgrundsätze wurden in der Vorstandssitzung am **08.07.2025** zusammengestellt und beschlossen.  
(Die Abfindungsgrundsätze und die Nachweise des Alten Bestandes wurden allen Teilnehmer mit der Ladung zum heutigen Termin zugesendet.)
- Im **August 2025** wurde die Qualifizierung der Verfahrensgrenze abgeschlossen und die Wertermittlungskarte erstellt.  
→ Ausgabe des Alten Bestandes (Berechnung der Einlagewerte)

# Wertermittlungsrahmen

- gibt das Verhältnis an, in dem Flächen unterschiedlicher Ertragsfähigkeiten zueinander stehen
- je Nutzungsart (Acker, Grünland, ...) können bis zu 7 Klassen unterschiedlicher Bodenqualität gebildet werden
  - in diesem Verfahren maximal 5 Klassen
- jeder Wertklasse wird eine bestimmte Wertverhältniszahl (Werteinheit/ha) zugeordnet
- das Verhältnis der Wertzahlen bestimmt den Flächentauschfaktor zwischen den verschiedenen Wertermittlungsklassen

# Wertermittlungsrahmen – Usingen Waldhof (Z 2632)

| Boden-/Grünlandgrundzahl<br>Klasse                                   | >=55<br><b>I</b> | 54-45<br><b>II</b> | 44-35<br><b>III</b> | 34-25<br><b>IV</b> | <25<br><b>V</b> |
|--|------------------|--------------------|---------------------|--------------------|-----------------|
| <b>Bodenrichtwert 01.01.2022 = 2,00€/m<sup>2</sup></b>               | <b>WE/ha</b>     | <b>WE/ha</b>       | <b>WE/ha</b>        | <b>WE/ha</b>       | <b>WE/ha</b>    |
| <b>Ackerland (A)</b>   | <b>220</b>       | <b>210</b>         | <b>200</b>          | <b>190</b>         | <b>180</b>      |
| <b>Grünland (GR)</b>   | <b>220</b>       | <b>210</b>         | <b>200</b>          | <b>190</b>         | <b>180</b>      |
| <b>Gehölz (GH)</b>   |                  |                    |                     |                    | <b>40</b>       |
| <b>Geringstland, Unland (GU)</b>                                     |                  |                    |                     |                    | <b>40</b>       |
| <b>Wald (Grund und Boden) (H)</b>                                    |                  |                    |                     |                    | <b>50</b>       |
| <b>Gebäude- und Freiflächen (GF)</b>                                 | <b>12000</b>     |                    |                     |                    |                 |
| <b>Freizeit &amp; Erholung (ERH)<br/>(Schützenhaus, Kleingarten)</b> | <b>5000</b>      |                    |                     |                    |                 |
| <b>Friedhof (F)</b>  | <b>5000</b>      |                    |                     |                    |                 |
| <b>Wege unbefestigt (WEGU)</b>                                       | <b>220</b>       | <b>210</b>         | <b>200</b>          | <b>190</b>         | <b>180</b>      |
| <b>Wege befestigt (WEGB)</b>   |                  |                    |                     |                    | <b>40</b>       |
| <b>Straße (S)</b>  |                  |                    |                     |                    | <b>40</b>       |
| <b>Gewässer (WAS)</b>  |                  |                    |                     |                    | <b>40</b>       |

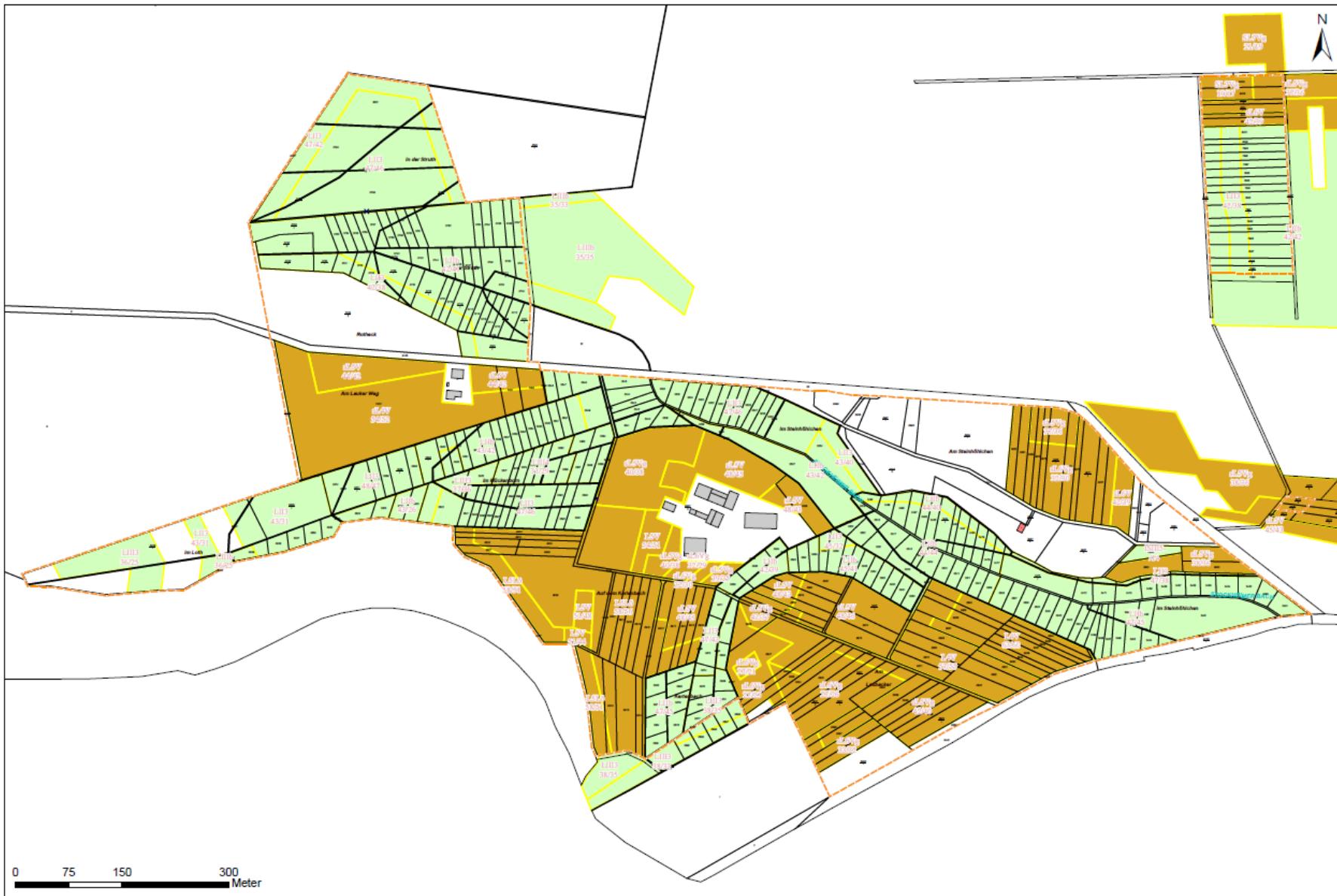
**Kapitalisierungsfaktor = 100****WE = Werteinheiten**

## Wertermittlungsrahmen

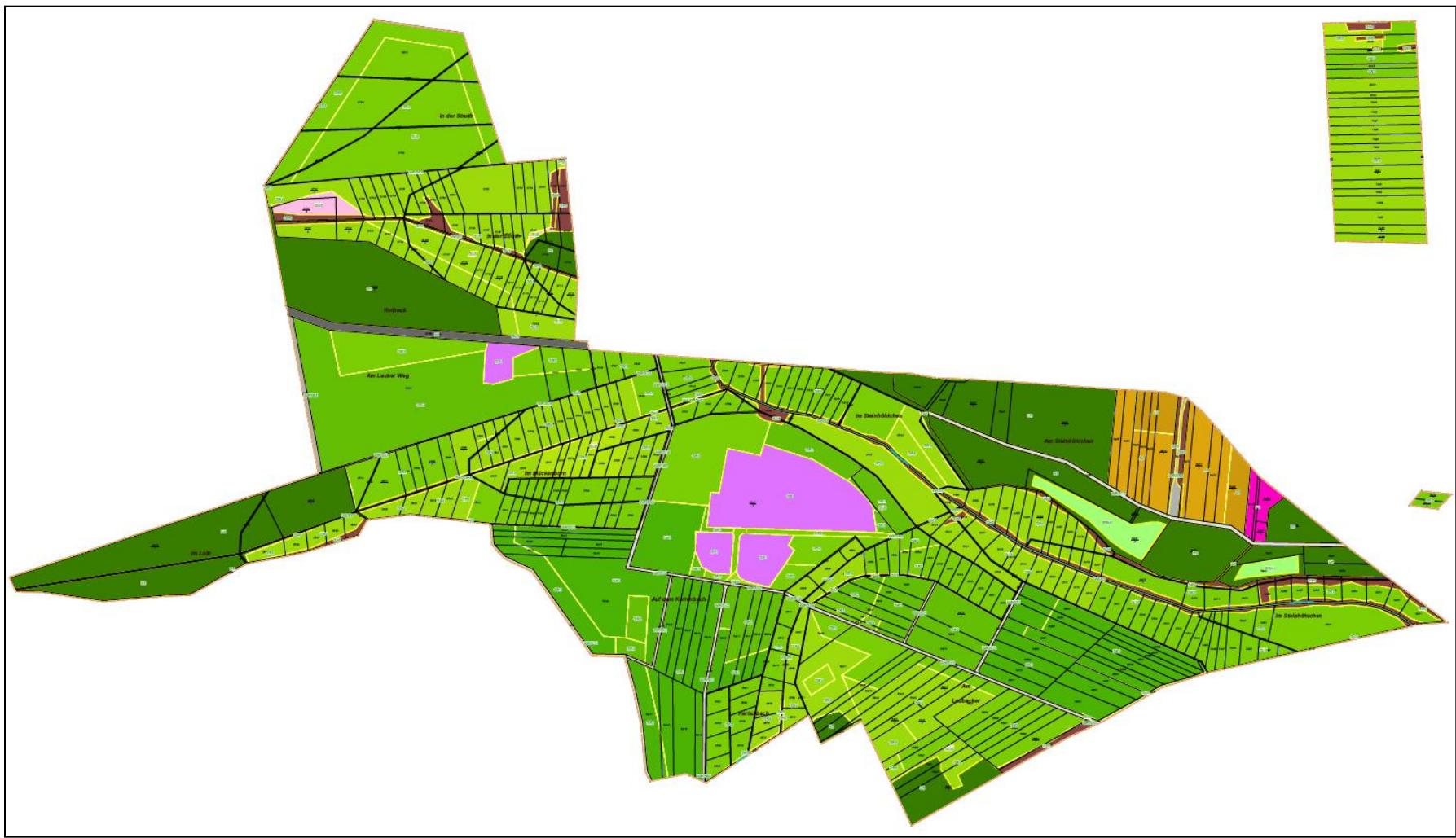
### Besonderheit bei der Einstufung der Wertklassen:

- Wenn der Boden in der Bodenschätzung als Acker geschätzt wurde und heute als Acker genutzt wird, dann Bodenzahl anhalten.
- Wenn Boden in der Bodenschätzung als Acker geschätzt wurde aber heute als Dauergrünland genutzt wird, dann Bodenzahl als Grünlandgrundzahl anhalten.
- Wenn Boden in der Bodenschätzung als Grünland geschätzt wurde und heute als Grünland genutzt wird, dann Grünlandgrundzahl anhalten + um eine Klasse herunterstufen (höhere Klassenzahl).
- Grund: Bei der Begehung des Verfahrensgebietes konnte bei den damals als Grünland bewerteten Flächen eine deutlich geringere Bodengüte festgestellt werden, die in der WE berücksichtigt werden soll.

# Bodenschätzungskarte



# Wertermittlungskarte (Hauptverfahrensgebiet)



## Wertkorrekturrahmen (Abschläge) – Usingen-Waldhof

| Wertkorrekturrahmen         |                                    |                   |                  |                   |
|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Korrektur-bezeichnung       | Kurztext der Korrektur-bezeichnung | Korrektur-merkmal | Korrektur-faktor | Korrektur-einheit |
| Nässe                       | (n1)                               | schwach nass      | - 10 WE          | Festwert von WVZ  |
|                             | (n2)                               | stark nass        | - 20 WE          | Festwert von WVZ  |
| Hängigkeit                  | (h)                                | Hängigkeit        | -10 WE           | Festwert von WVZ  |
| Ver- und Entsorgungsleitung | (L)                                | Leitung           | -10 WE           | Festwert von WVZ  |

- Allgemein gilt für die Abschläge:
  - **Abschläge können nur auf landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen.**
  - **Eine Fläche darf maximal um 10% ihres Wertes abgestuft werden.**

# Wertkorrekturrahmen (Abschläge) – Usingen-Waldhof

| <b>Wertkorrekturrahmen</b> |  |   |                  |                     |
|----------------------------|--|---|------------------|---------------------|
| Korrektur-bezeichnung      | Kurztext der Korrektur-bezeichnung   | Korrektur-merkmal   | Korrektur-faktor | Korrektur-einheit   |
| Waldeinfluss               | (w)  | Waldschaden<br>Breite der Abstufung<br>ist abhängig von<br>Himmelsrichtung:<br><b>westlich oder östlich vom<br/>Wald/Gehölz → 5 m</b><br><b>nördlich vom<br/>Wald/Gehölz → 10 m</b> | -10 WE           | Festwert<br>von WVZ |
| Maststandort               | Einstufung in die Wertklasse „Unland“. kleiner Mast 5 m <sup>2</sup> und großer Mast 50 m <sup>2</sup> |   |                  |                     |

- Allgemein gilt für die Abschläge:
  - **Abschläge können nur auf landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen.**
  - **Eine Fläche darf maximal um 10% ihres Wertes abgestuft werden.**

# Karte der Wertkorrekturen (Hauptverfahrensgebiet)



# Beispielrechnung

Berechnung des Gesamtwertes und des Kapitalisierten Tauschwertes:

| Nutzungsart | Fläche | Kl. 2 | Kl. 3 | Kl. 4 | Kl. 7 | Wert   |
|-------------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|
| A           | 8647   | 3060  | 3440  | 2147  |       |        |
| U           | 160    |       |       |       | 160   |        |
| Summe:      | 8807   |       |       |       |       | 139,18 |

Fläche in Hektar x Wertverhältniszahl = Wert (WE)

$$\begin{array}{rcl} 0,3060 & \times & 180 \\ 0,3440 & \times & 160 \\ 0,2147 & \times & 135 \\ 0,0160 & \times & 5 \\ \text{Summe:} & & 139,18 \end{array} = \begin{array}{ll} 55,08 & \text{WE} \\ 55,04 & \text{WE} \\ 28,98 & \text{WE} \\ 0,08 & \text{WE} \\ 139,18 & \text{WE} \end{array}$$

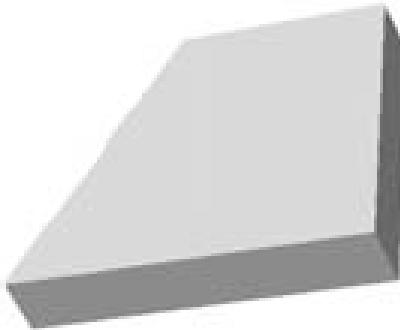
Wert x Kapitalisierungsfaktor 100 = Kapitalisierter Tauschwert (EUR)

$$139,18 \quad \times \quad 100 \quad = \quad 13.918,00 \quad \text{EUR}$$

# Flächenmehrung und Flächenminderung

Wenn in der Bodenordnung Flurstücke mit unterschiedlicher Bewertung ausgetauscht werden, ergeben sich Flächenmehrungen und Flächenminderungen.

## Ausgangsfläche



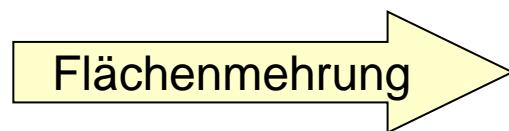
Klasse 3 = Wertzahl 60

$$6 \text{ } 000 \text{ m}^2 = 0,6 \text{ ha}$$

$$0,6000 \text{ ha} \times 60$$

$$= 36,00 \text{ WE}$$

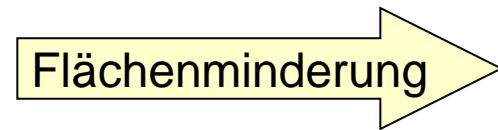
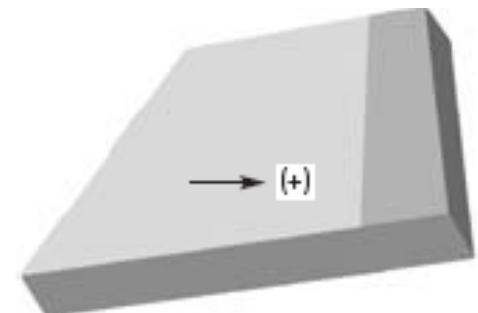
**WE = Werteinheit**



Klasse 4 = Wertzahl 50

$$36,00 \text{ WE} : 50 = 0,7200 \text{ ha}$$

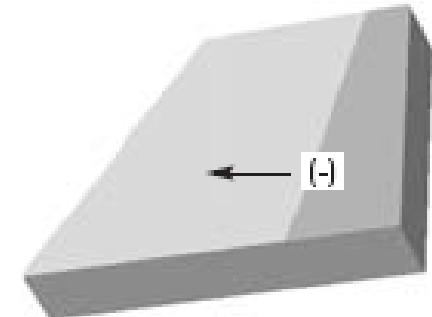
$$= \textcolor{red}{7 \text{ } 200 \text{ m}^2}$$



Klasse 2 = Wertzahl 70

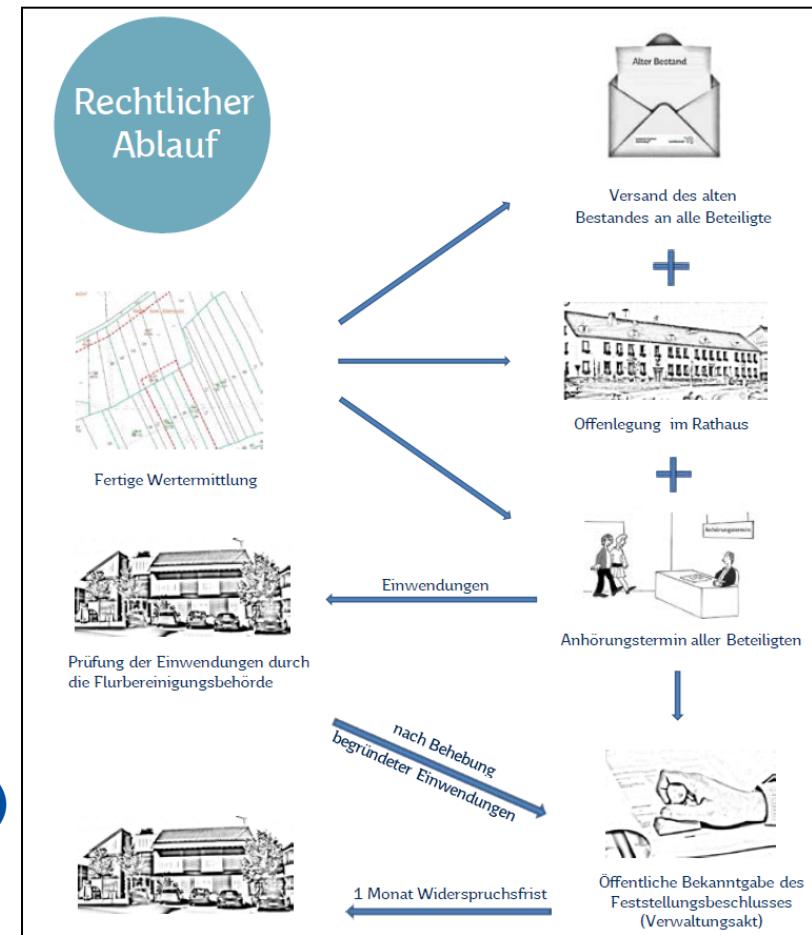
$$36,00 \text{ WE} : 70 = 0,5143 \text{ ha}$$

$$= \textcolor{red}{5 \text{ } 143 \text{ m}^2}$$



# Rechtlicher Ablauf der Wertermittlung

- Offenlegung der Ergebnisse der WE
  - Wertermittlungskarten
  - Wertermittlungsrahmen
  - Bodenschätzung
  - Einwendungen können
- Anhörungstermin zur WE
  - Im Anhörungstermin können Teilnehmer Einwendungen gegen die WE vorbringen
- Feststellung der WE durch Verwaltungsakt (Widerspruch möglich)
  - Öffentliche Bekanntmachung
- **Der Anhörungstermin und die Feststellung der WE erfolgt erst später mit der Bekanntgabe des Zusammenlegungsplans.**



# Nachweis des Alten Bestandes (zum Abfindungswunsch)

|  |  |                                  |
|--|--|----------------------------------|
| Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn<br>Berner Straße 11, 65552 Limburg a. d. Lahn | <b>Nachweis des Alten Bestandes</b><br><b>- Teilnehmer -</b> | Ordnungsnummer:<br><b>123/00</b> |
| Verfahrensnummer: 1234<br>Verfahrensname: Musterstadt                                    |  | Seite:<br>1 von 3                |
| Datum der Ausgabe: 20.11.2000  |  |                                  |
| <b>Amtsgericht Musterstadt</b><br>Grundbuchbezirk Musterstadt Grundbuchblatt 4321        |  |                                  |
| <b>A b t e i l u n g I</b>   |  |                                  |
| Ifd. Nr. Eigentümer nach Grundbuch   |  |                                  |
| 1 Max Mustermann; *01.01.1990<br>Musterstraße 1, 12345 Musterstadt                       |  |                                  |
| <b>Ermittlungen der Flurbereinigungsbehörde:</b>   |  |                                  |
| Ifd. Nr. Eigentümer  |  |                                  |
| 1 Max Mustermann; *01.01.1990<br>Musterstraße 1, 12345 Musterstadt                       |  |                                  |

## **Nachweis des Alten Bestandes (zum Abfindungswunsch)**

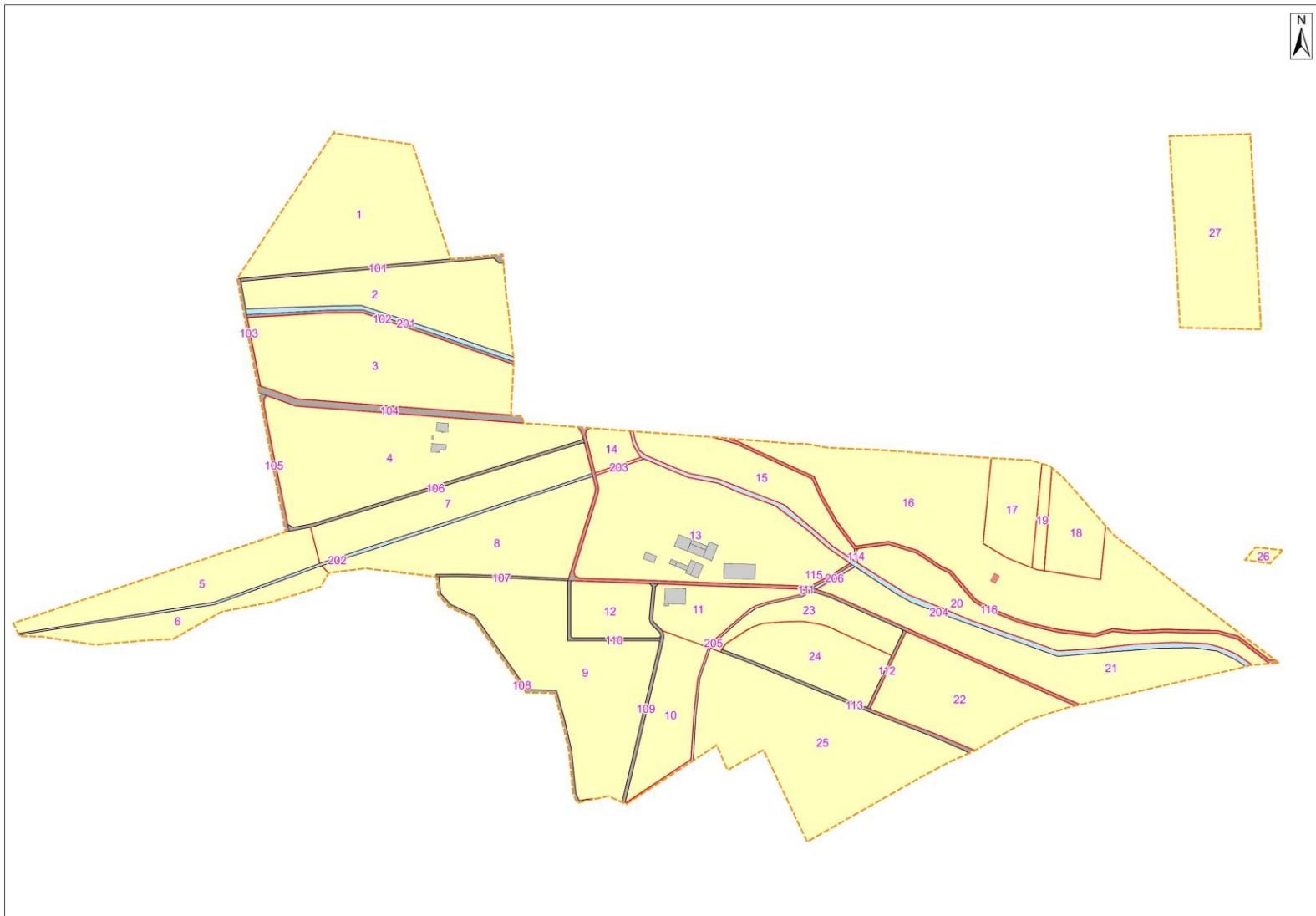
# Nachweis des Alten Bestandes (zum Abfindungswunsch)

| Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn<br>Berner Straße 11, 65552 Limburg a. d. Lahn | <b>Nachweis des Alten Bestandes</b><br><b>- Rechte, Lasten und Beschränkungen -</b> |  |   | Ordnungsnummer: 123/00<br>Seite: 3 von 3<br>Datum der Ausgabe: 20.11.2000 |  |  |  |
|--|---|--|---|---|--|--|--|
| Verfahrensnummer: 1234<br>Verfahrensname: Musterstadt                                    |   |  |   |   |  |  |  |
| <b>Eintragungen im Grundbuch</b>   |   |  |   |   |  |  |  |
| Amtsgericht Musterstadt<br>Grundbuchbezirk Musterstadt Grundbuchblatt 4321               |   |  |   |   |  |  |  |
| <b>Bestandsverzeichnis (BV) -</b>  |   |  |   |   |  |  |  |
| Ifd. Nr.   | Gemarkung   | Flur   | Flurstück                                       | Miteigentumsanteil / Anteil am Recht bzw. Hinweis zum Flurstück           |  |  |  |
| 1  | Musterstadt   | 6  | 120   |   |  |  |  |
| 2  | Musterstadt   | 6  | 121   |   |  |  |  |
| <b>Eintragungen in Abteilung II</b>  |   |  |   |   |  |  |  |
| Ifd. Nr.   | Ifd. Nr. im BV  | Lasten und Beschränkungen  | Rechtsinhaber / begünstigte Flurstücke          |   |  |  |  |
| 1  | 1, 2  | Hochspannungsleitungsrecht<br>Recht zum Bau, Betrieb und Unterhaltung einer Hochspannungsfreileitung für Firma XY,<br>eingetragen am 01.01.1970, übertragen am 02.02.1980. | Firma XY<br>Hauptstraße 100<br>11223 Musterdorf |   |  |  |  |

## Abfindungswunsch

- Beim Abfindungswunschtermin kommt es darauf an, die Wünsche der Eigentümer zur neuen Zuteilung kennen zu lernen und zu erörtern.
- Die Erfüllung der Wünsche kann in dem Abfindungswunschtermin keineswegs versprochen werden.
- Die Abfindungswünsche werden in den Abfindungswunschbogen eingetragen.
- Den Abfindungswunschbogen haben Sie mit dem Alten Bestand im November 2025 zugesendet bekommen.

# Entwurf der Blockkarte für die Einteilung der neuen Flurstücke



# Wünsche und Anregungen für die Abfindung (§ 57 FlurbG) - Abfindungswunschkarten

## Beispiele für Auskünfte zur Nutzung und Pacht

- Ich/Wir bewirtschaften meine/unsere Grundstücke selbst (Öko-Betrieb?).
- Ich habe die landwirtschaftlichen Grundstücke verpachtet an Bewirtschafter bzw. landwirtschaftlichen Betrieb
- Das Pachtverhältnis soll längerfristig bestehen bleiben und die neuen Grundstücke im Zusammenhang mit den Bewirtschaftungsflächen des Pächters gelegt werden.
- Ich beabsichtige die neuen Grundstücke neu zu verpachten an Bewirtschafter
- Ich beabsichtige die neuen Grundstücke gemeinsam zu verpachten mit Namen der weiteren Verpächter
- Ich habe landwirtschaftliche Grundstücke gepachtet von Name der Verpächter

# Wünsche und Anregungen für die Abfindung (§ 57 FlurbG) - Abfindungswunschkarten

## Beispiele für Wünsche und Anregungen

- Wegen beabsichtigten Kauf, Verwandtschaft, Dauerpacht, wünsche ich die Zusammenlegung meiner Landabfindung mit der Landabfindung folgender Ord.Nr./Eigentümer zu Bewirtschaftungseinheiten.
- Ich wünsche die Ausweisung der Landabfindung in den Feldlagen (**Furname**): Ackerland, Grünland, Sonstige
- Ich möchte die nachfolgenden Grundstücke veräußern (Geldabfindung nach § 52 FlurbG) **Gemarkung, Flur, Flurstück/e**
- Weitere Wünsche, Besonderheiten und Anregungen

## Was steht als nächstes an?

- **Offenlegung der Wertermittlung**
  - im Rathaus Usingen (2. Stock)
    - **28.11.2025 von 09:00-12:00 Uhr &**
    - **01.12.2025 von 09:00-16:00 Uhr**
- **Teilnehmer über Abfindungswünsche anhören**
  - im Rathaus Usingen (2. Stock)
    - **02.12.2025 bis 19.12.2025**

**Termine wurden zugeteilt, siehe Einladungsschreiben**
- **Erstellen des Planentwurfs**
- **Abfindung bekanntgeben**



A scenic rural road with horses and a farm in the background.

**Vielen Dank  
für Ihre  
Aufmerksamkeit**

**Haben Sie noch Fragen?**