



Zusammenlegungsverfahren

Usingen-Waldhof, Z 2632

Teilnehmerversammlung

27.11.2025

Tagesordnungspunkte

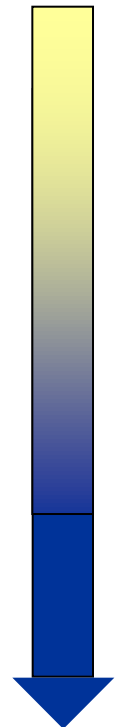
- 1. Verfahrensablauf**
- 2. Wertermittlung**
- 3. Nachweis des Alten Bestandes**
- 4. Abfindungswunsch**

Verfahrensablauf



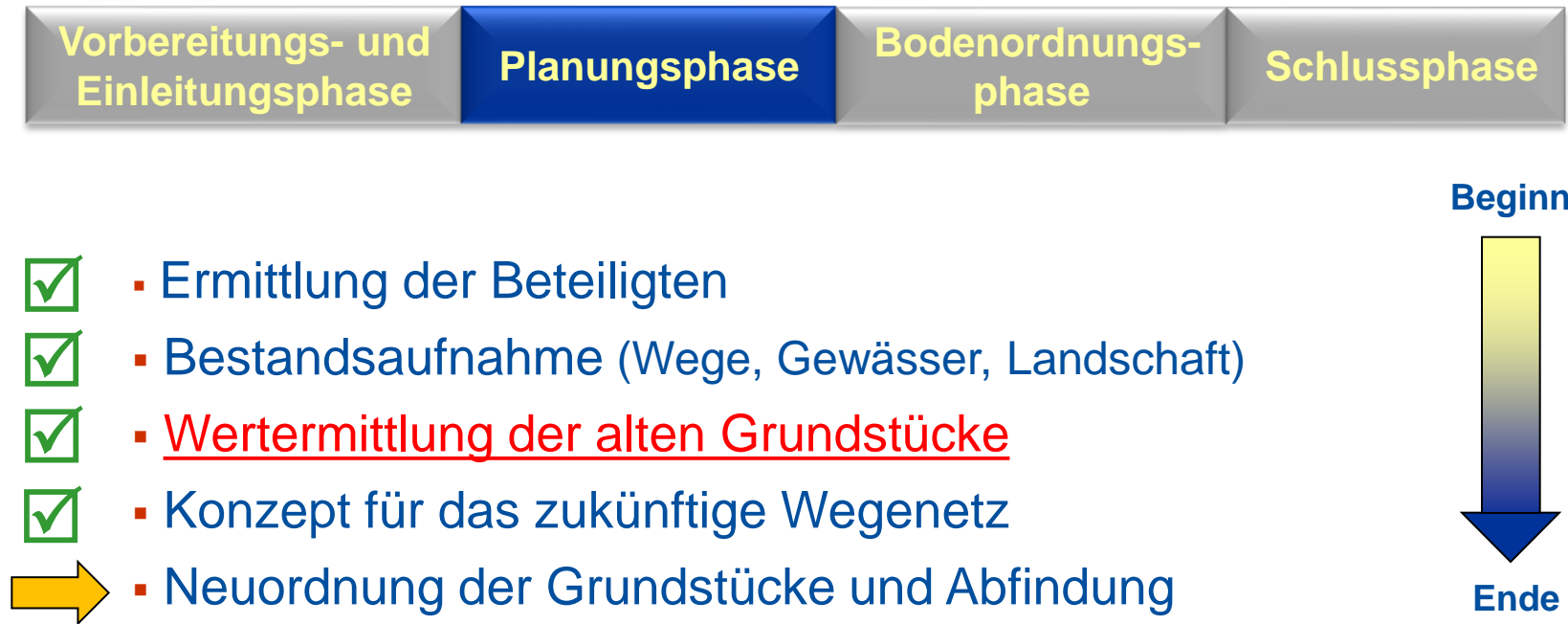
- ✓ ▪ Prüfung von Erforderlichkeit, Zweckmäßigkeit u. Durchführbarkeit des Verfahrens
 - Abwicklung des Eingestellten Verfahren Usingen DF 491
- ✓ ▪ Abgrenzung des Verfahrensgebietes
- ✓ ▪ Anhörung der Träger öffentlicher Belange (Mai 2022)
- ✓ ▪ Anhörung der Beteiligten (Mai 2022)
- ✓ ▪ Zusammenlegungsbeschluss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

Beginn



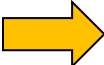
Ende

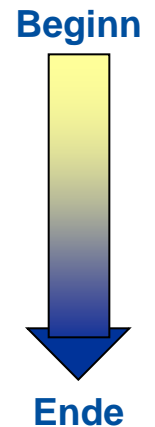
Verfahrensablauf



Verfahrensablauf



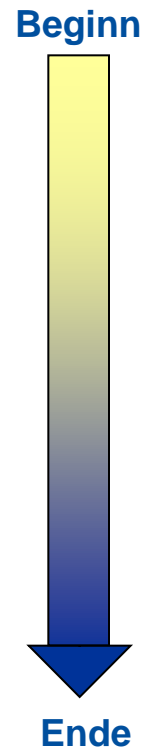
- 
- **Abfindungswünsche** und Abfindungsvereinbarungen
(auch Verzicht auf Landabfindung zu Gunsten Dritter möglich)
 - Absteckung und Aufmessung der neuen Grundstücke



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 Wertermittlungsschlussstermin 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 Klasse	≥ 55 I	54-45 II	44-35 III	34-25 IV	< 25 V
Bodenrichtwert 01.01.2022 = 2,00€/m²	WE/ha	WE/ha	WE/ha	WE/ha	WE/ha
Ackerland (A)	220	210	200	190	180
Grünland (GR)	220	210	200	190	180
Gehölz (GH)					40
Geringstland, Unland (GU)					40
Wald (Grund und Boden) (H)					50
Gebäude- und Freiflächen (GF)	12000				
Freizeit & Erholung (ERH) (Schützenhaus, Kleingarten)	5000				
Friedhof (F)	5000				
Wege unbefestigt (WEGU)	220	210	200	190	180
Wege befestigt (WEGB)					40
Straße (S)					40
Gewässer (WAS)					40

Kapitalisierungsfaktor = 100

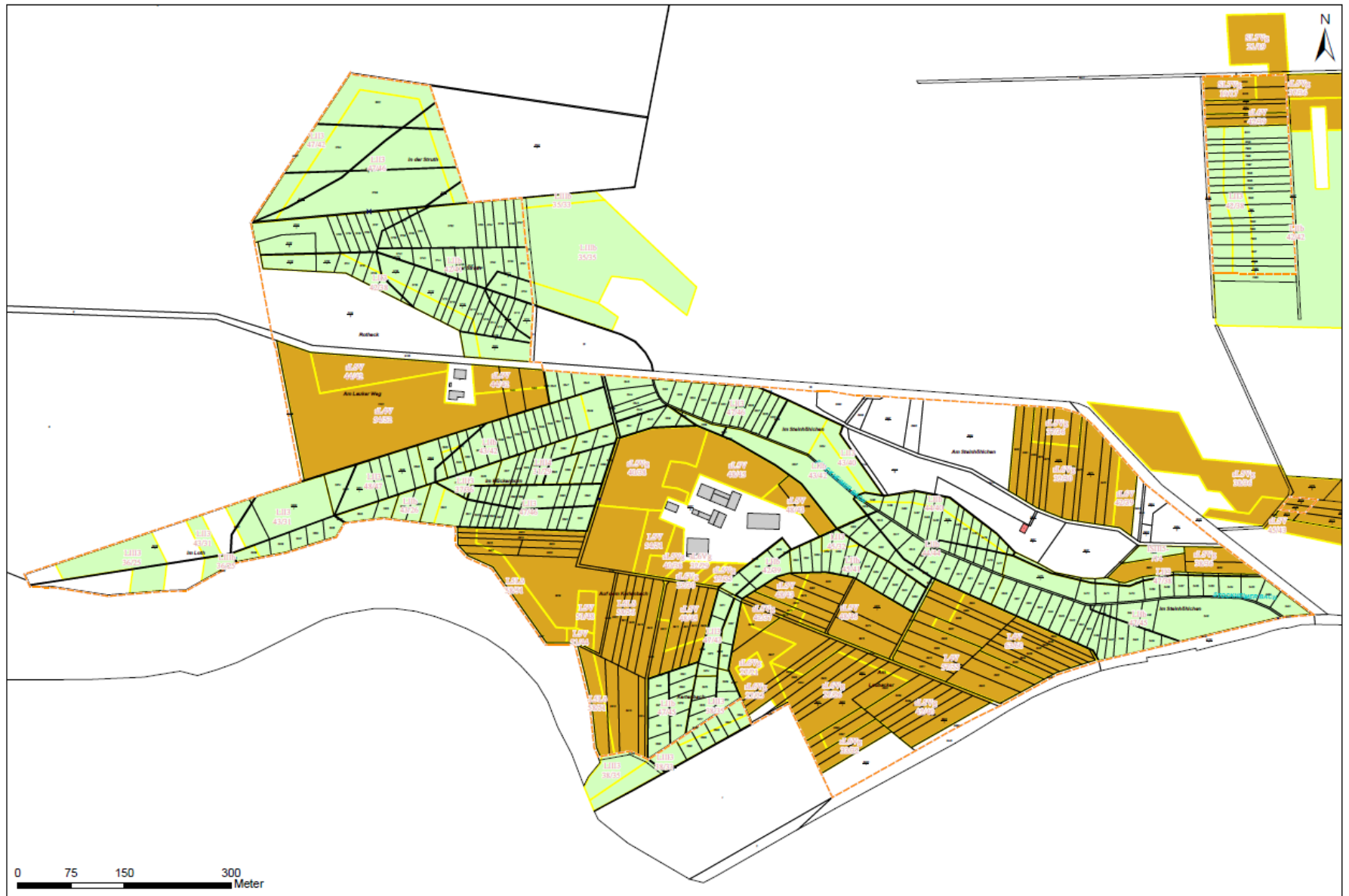
WE = Werteinheiten

Wertermittlungsrahmen

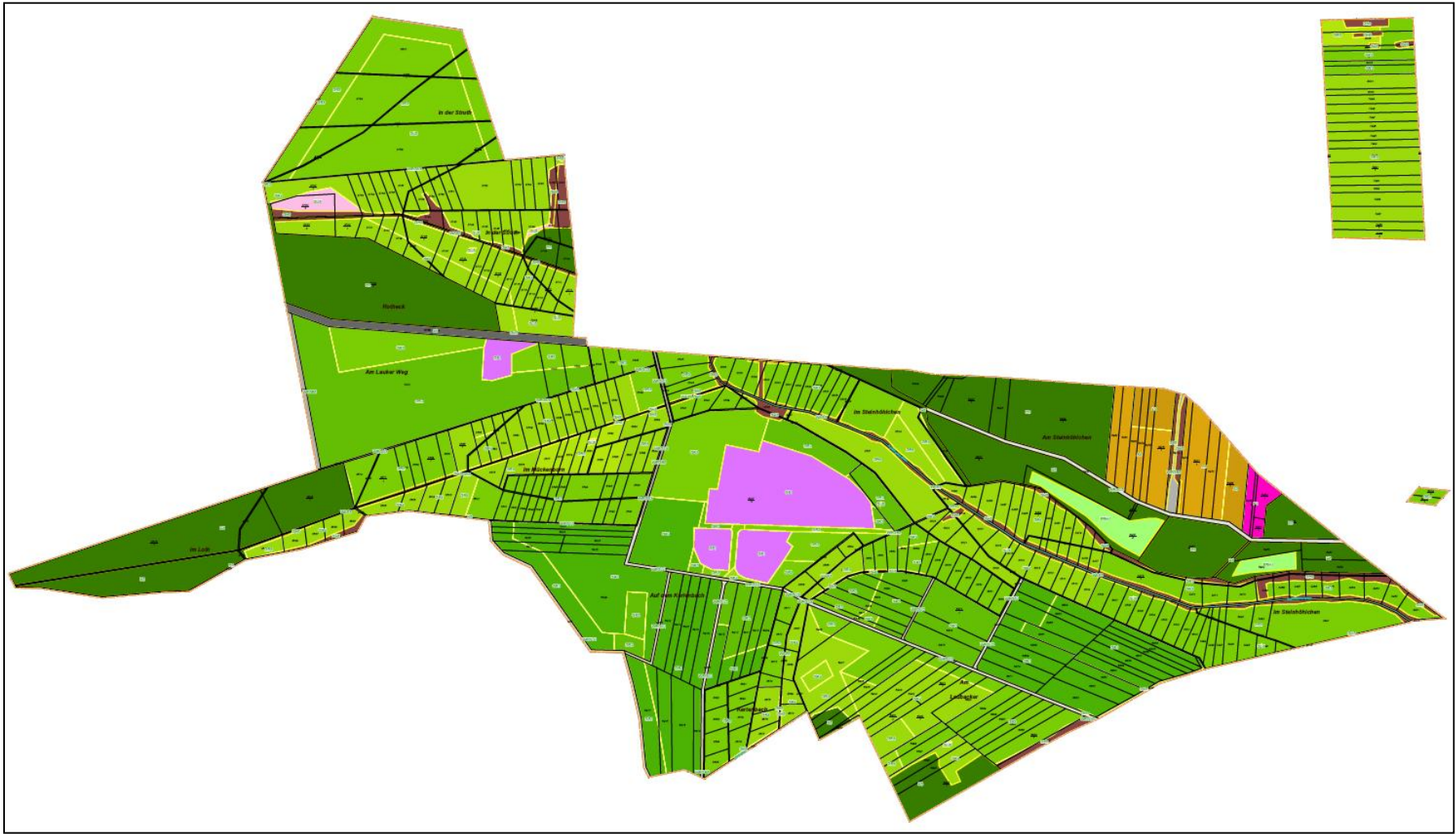
Besonderheit bei der Einstufung der Wertklassen:

- 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

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

- 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)

0,3060	x	180	=	55,08	WE
0,3440	x	160	=	55,04	WE
0,2147	x	135	=	28,98	WE
0,0160	x	5	=	0,08	WE
Summe:				139,18	WE

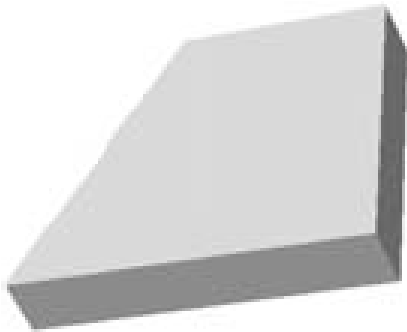
Wert x Kapitalisierungsfaktor 100 = Kapitalisierter Tauschwert (EUR)

139,18	x	100	=	13.918,00	EUR
--------	---	-----	---	------------------	------------

Flächenmehrung und Flächenminderung

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

Ausgangsfläche



Klasse 3 = Wertzahl 60

6 000 m² = 0,6 ha

0,6000 ha x 60

= 36,00 WE

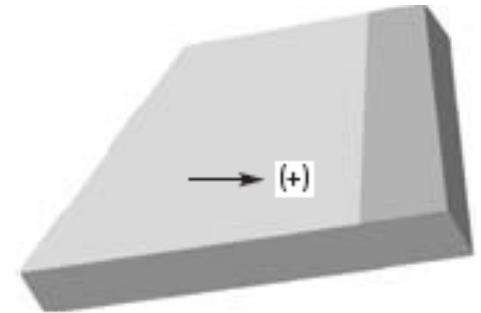
WE = Werteinheit

Flächenmehrung

Klasse 4 = Wertzahl 50

36,00 WE : 50 = 0,7200 ha

= **7 200 m²**

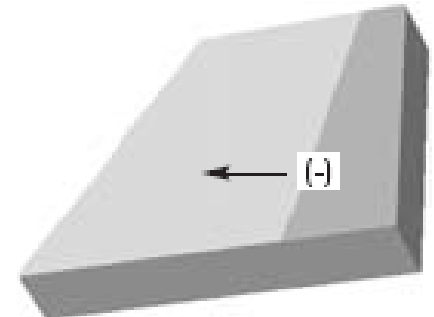


Flächenminderung

Klasse 2 = Wertzahl 70

36,00 WE : 70 = 0,5143 ha

= **5 143 m²**



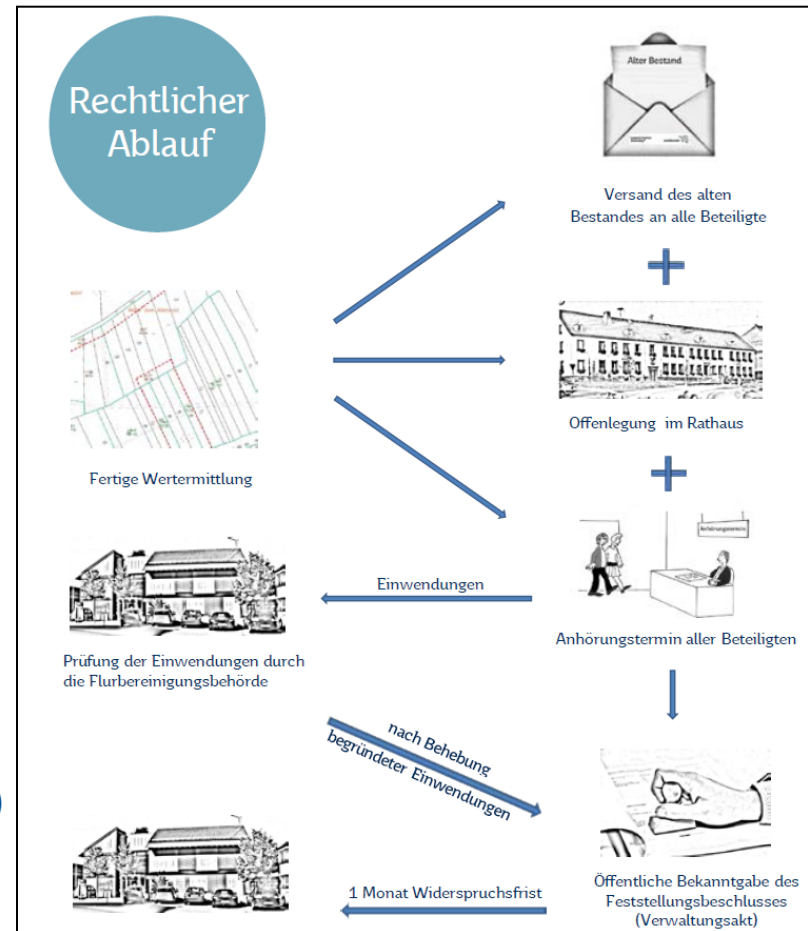
- Offenlegung der Ergebnisse der WE

- Anhörungstermin zur WE

- 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
Berner Straße 11, 65552 Limburg a. d. Lahn

Nachweis des Alten Bestandes

- Teilnehmer -

Ordnungsnummer: 123/00

Seite: 1 von 3

Datum der Ausgabe: 20.11.2000

Verfahrensnummer: 1234

Verfahrensname: Musterstadt

Amtsgericht Musterstadt

Grundbuchbezirk Musterstadt Grundbuchblatt 4321

Abteilung I

lfd. Nr.	Eigentümer nach Grundbuch
1	Max Mustermann; *01.01.1990 Musterstraße 1, 12345 Musterstadt

Ermittlungen der Flurbereinigungsbehörde:

lfd. Nr.	Eigentümer
1	Max Mustermann; *01.01.1990 Musterstraße 1, 12345 Musterstadt

Nachweis des Alten Bestandes (zum Abfindungswunsch)

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
 Berner Straße 11, 65552 Limburg a. d. Lahn

Nachweis des Alten Bestandes

- Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer: 123/00

Seite: 2 von 3

Datum der Ausgabe: 20.11.2000

Verfahrensnummer: 1234

Verfahrensname: Musterstadt

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/- faktor
Musterstadt Im Hang Bemerkungen zum Flurstück Musterkreis, Naturpark NSG Wilder Berg, Musterstadt	6	120	884	GR GR GH Summe:	4 4 5	190 190 40	398 427 59 884	7,56 8,11 -0,43 15,48	Leitungsrecht	-10 WVZ
Musterstadt Im Hang Bemerkungen zum Flurstück Musterkreis, Naturpark WSG Mustertal, Wasserschutzgebiet (Zone II)	6	121	317	GR GR GH Summe:	4 4 5	190 190 40	129 167 21 317	2,45 3,17 -0,17 5,54	Leitungsrecht	-10 WVZ
Summe:			1.201				1.201	21,03		
			Gehölz	GH Summe:	5	40	80 80	0,32 0,32		
			Grünland	GR Summe:	4	190	1.121 1.121	20,71 20,71		

Nachweis des Alten Bestandes (zum Abfindungswunsch)

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11, 65552 Limburg a. d. Lahn

Nachweis des Alten Bestandes

- Rechte, Lasten und Beschränkungen -

Ordnungsnummer: 123/00

Seite: 3 von 3

Datum der Ausgabe: 20.11.2000

Verfahrensnummer: 1234

Verfahrensname: Musterstadt

Eintragungen im Grundbuch

Amtsgericht Musterstadt

Grundbuchbezirk Musterstadt Grundbuchblatt 4321

Bestandsverzeichnis (BV) -

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteil / Anteil am Recht bzw. Hinweis zum Flurstück	Mit dem Eigentum verbundene Rechte / Sondereigentum
1	Musterstadt	6	120		
2	Musterstadt	6	121		

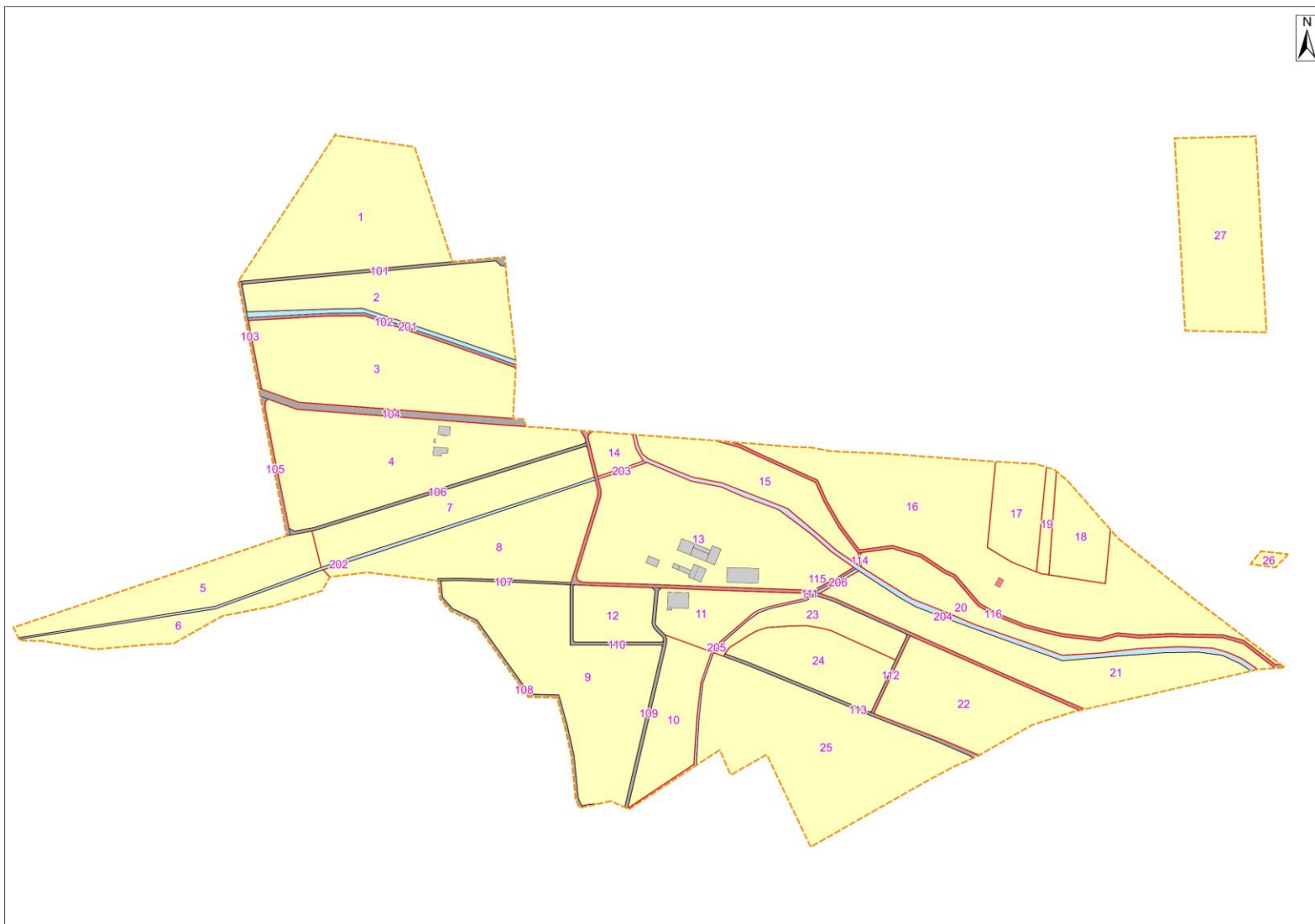
Eintragungen in Abteilung II

Ifd. Nr.	Ifd. Nr. im BV	Lasten und Beschränkungen	Rechtsinhaber / begünstigte Flurstücke
1	1, 2	Hochspannungsleitungsrecht Recht zum Bau, Betrieb und Unterhaltung einer Hochspannungsfreileitung für Firma XY, eingetragen am 01.01.1970, übertragen am 02.02.1980.	Firma XY Hauptstraße 100 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) - Abfindungswunschbogen

Beispiele für Auskünfte zur **Nutzung und Pacht**

- Ich/Wir bewirtschafte/n 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) - Abfindungswunschbogen

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 (**Flurname**): 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**

**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit**

Haben Sie noch Fragen?

