

# Informationsveranstaltung im Flurbereinigungsverfahren Sinntal – Oberzell K 939 (UF 2320)

- Amt für Bodenmanagement Büdingen, Abteilung 2 – Flurbereinigungsbehörde
- Bahnhofstraße 33 , 63654 Büdingen, +49 (611) 535 7000, [info.afb-buedingen@hvbg.hessen.de](mailto:info.afb-buedingen@hvbg.hessen.de)

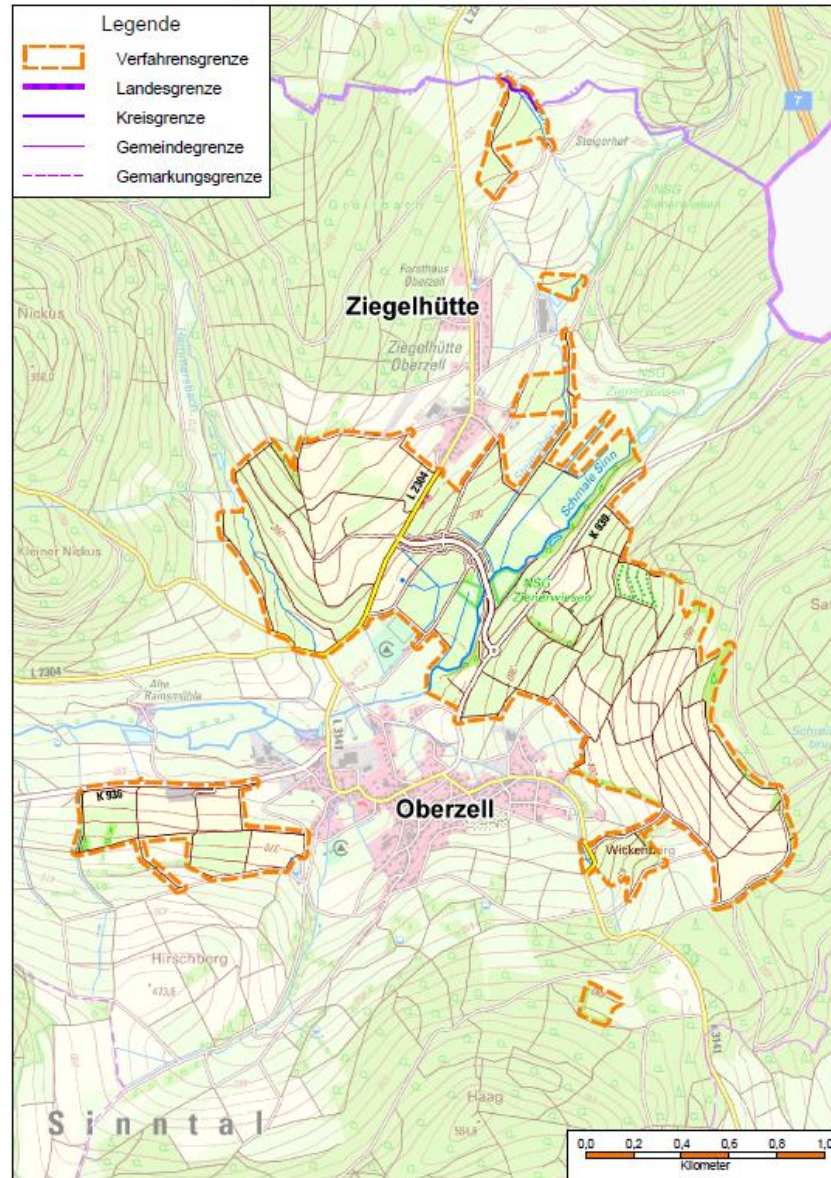
## Ansprechpersonen:

- Hilke Bertschy-Abele (Abteilungsleiterin)
  - +49 (611) 535 7407, [hilke.bertschy-abele@hvbg.hessen.de](mailto:hilke.bertschy-abele@hvbg.hessen.de)
- Matthias Höhn (Verfahrensleiter)
  - +49 (611) 535 7303, [matthias.hoehn@hvbg.hessen.de](mailto:matthias.hoehn@hvbg.hessen.de)
- Ingo Höfler (Sachbearbeiter Bodenordnung)
  - +49 (611) 535 7352, [ingo.hoefler@hvbg.hessen.de](mailto:ingo.hoefler@hvbg.hessen.de)

## Agenda

- Bisheriger Verfahrensablauf
- Wege- und Gewässerplan
- Wertermittlung
- Abfindungsgrundsätze
- Abfindungswunsch
- Fragen, Verschiedenes

### Aktuelle Abgrenzung des Flurbereinigungsverfahrens Sinntal-Oberzell K 939 (UF 2320)



## Verfahrensdaten

- **Verfahrensfläche** 230 ha
- Anzahl Flurstücke Alter Bestand 342
- Anzahl Ordnungsnummern 84
- **Flurbereinigungsbeschluss** 12.11.2015

## Verfahrensablauf

- Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsbeschlusses **27.12.2015**
- Wahl des **Teilnehmervorstandes** **01.03.2016**
- 2. Wahl des **Teilnehmervorstandes** **25.11.2025**
- **Feststellung** der Wertermittlungsergebnisse **23.04.2024**
- **Genehmigung** des Wege und Gewässerplans mit landschaftspflegerischen Begleitplan **24.10.2025**
- **Abfindungswunsch** gem. § 57 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) **2026**
- Vorläufige **Besitzeinweisung** **2026**
- **Ausbaumaßnahmen** (Anlage Obstbaumwiese) **2026**
- **Ausbaumaßnahmen Wege** **2027**



## Wertermittlung gem. § 27 bis 33 FlurbG

- Austausch **nach Werteinheiten** nicht nach Fläche
- Notwendig für die **wertgleiche Abfindung**
  
- **Bodenschätzung** dient als Grundlage
- Berücksichtigung der **Besonderheiten**  
Hangneigung, Waldschaden, Nassstellen, Maststandorte etc.
  
- Die **örtliche Wertermittlung** wurde in der Zeit vom  
14.10.2019 - 14.11.2019 durchgeführt

**Amt für Bodenmanagement Büdingen**  
**Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen**

**Wertermittlungsrahmen**

Seite: 1 von 1  
 Datum der Ausgabe: 11.02.2026

**Verfahrensnummer: 2320**

**Verfahrensname: Sinntal-Oberzell K 939**

**Wertermittlungsrahmen**

Nutzungsart	Abk.	NKZ	Wertverhältniszahlen je Ha							
			1	2	3	4	5	6	7	
Gebäude- und Freifläche	GF	100	1000	500						
Weg (Erdweg)	WEG	420	80	75	70	65	60	55	50	
Landesstraße	SL	516	80	75	70	65	60	55	50	
Kreisstraße	SK	517	80	75	70	65	60	55	50	
Ackerland	A	610	80	75	70	65	60	55	50	
Grünland	GR	620	80	75	70	65	60	55	50	
Holzung (Waldfäche)	H	700						35		
Bach	WAB	840						35		
Graben	WAG	850						35		
Teich	WAT	880						35		
Unland	U	950						15		
Geringstland	GER	959					25			

**Wertkorrekturrahmen**

Maximaler prozentualer Korrekturwert je Klassenabschnitt: 100%

Korrekturbezeichnung	Kurztext der Korrekturbezeichnung	Korrekturmerkmal	Korrekturfaktor	Korrektur-einheit
Abwasserleitung	LA	Leitungsrecht (Abwasserleitung)	-10	Prozent
Stromkabel	LS	Leitungsrecht (Strom - Erdkabel)	-10	Prozent

## Berechnung des Wertes, des Abfindungsanspruches eines Flurstücks

(Beispiel)

Flur 8 Flurstück 40 mit insgesamt 4500 m<sup>2</sup>

Klassenfläche	Wertzahl	Wert WE	Abzug %	Abfindungsanspr. WE
0,1500 ha	X 75 =	11,25		
0,1800 ha	X 65 =	11,7		
0,1200 ha	X 55 =	6,60		
<b>Summe: 0,4500 ha</b>		<b>29,55</b>	<b>0%</b>	<b>29,55</b>

## Grundsätze der Abfindung gem. §§ 44 – 55 FlurbG

- Gemäß § 44 FlurbG ist jeder Teilnehmer für seine Grundstücke mit **Land von gleichem Wert** abzufinden. Im Verfahren Sinntal – Oberzell K 939 wird kein Landabzug vorgenommen
- Die **betriebswirtschaftlichen Verhältnisse** aller Teilnehmer sind gegeneinander abzuwägen.
- Unvermeidbare **Mehr- und Minderabfindungen** werden in Geld ausgeglichen

## Grundsätze der Abfindung gem. §§ 44 – 55 FlurbG

- Die Landabfindungen müssen in möglichst großen Grundstücken ausgewiesen werden.  
Soweit möglich erfolgt eine **Zusammenlegung** und zweckmäßige Gestaltung der neuen Grundstücke
- Das **Acker- und Grünlandverhältnis** soll wenn möglich beibehalten werden und die Entfernung vom Wirtschaftshofe oder der Ortslage seinen alten Grundstücken entsprechen
- Die **Pacht- und Bewirtschaftungsverhältnisse** sind im Rahmen der Neuordnung der Eigentumsflächen zu berücksichtigen.

## Abfindungswunschtermin (§ 57 FlurbG)

- Vor der Aufstellung des Flurb.-Planes sind die Teilnehmer über ihre **Wünsche** für die Abfindung **zu hören**.  
**Jeder Grundstückseigentümer** wird einzeln eingeladen.
- Bitte **Personalausweis** mitbringen!
- Bei Erbengemeinschaften am besten eine Person **bevollmächtigen**.
- Keine Mitspracherecht des Teilnehmervorstandes
- Hier wird nichts **versprochen**  
aber alles **besprochen**

Alles was sie uns nicht mitteilen, können wir auch nicht berücksichtigen.

Alle Wünsche sind grundsätzlich unverbindlich. Ein Anspruch auf Verwirklichung besteht nicht.

## Abfindungswunschtermin (§ 57 FlurbG)

- **Berücksichtigung der Wünsche** der Teilnehmer unter **Beachtung der gesetzlichen Vorschriften**
- Berücksichtigung der **Pachtverhältnisse**
- Berücksichtigung von **bedingten Grundstücken**
- Berücksichtigung von **Schutzgebieten**
- **Zuteilung** nach Abschluss des Abfindungswunschtermins durch die Flurbereinigungsbehörde
  
- Die **Flurbereinigungsbehörde** fasst die Ergebnisse des Verfahrens im Flurbereinigungsplan zusammen
- **Prüfung** des Flurbereinigungsplanes durch die **Obere Flurbereinigungsbehörde**

## Abfindungswunschtermin (§ 57 FlurbG)

Mit der Ladung zum Abfindungswunsch bekommen  
sie den Nachweis des Alten Bestandes  
mit Berücksichtigung des Abfindungsanspruches zugesendet.

**Amt für Bodenmanagement Büdingen**  
**Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen**

**Verfahrensnummer: 2320**  
**Verfahrensname: Sinnatal-Oberzell K 939**

**Nachweis des Alten Bestandes**  
**- Teilnehmer -**

Ordnungsnummer: **77/01**  
Seite: 1 von 5  
Datum der Ausgabe: 10.02.2026

**Amtsgericht Gelnhausen**  
**Grundbuchbezirk Oberzell Grundbuchblatt 123**

**A b t e i l u n g I**

<b>lfd. Nr.</b>	<b>Eigentümer nach Grundbuch</b>
3	Max Mustermann; *18.08.1982 Hauptstraße 10, 36391 Sinnatal

**Ermittlungen der Flurbereinigungsbehörde:**

<b>lfd. Nr.</b>	<b>Eigentümer</b>
3	Max Michael Mustermann*18.08.1982 Hauptstraße 10, 36391 Sinnatal

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
 Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

**Nachweis des Alten Bestandes**  
**- Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -**

Ordnungsnummer: **77/01**

Seite: 2 von 5

Datum der Ausgabe: 10.02.2026

Verfahrensnummer: **2320**

Verfahrensname: **Sinntal-Oberzell K 939**

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
Oberzell Über den Birken	1	7	33.283	GF	2	500	1.407	70,35		
				GR	2	75	1.282	9,62		
				GR	2	75	1.276	9,57		
				GR	3	70	3.888	27,22		
				GR	3	70	1.204	8,43		
				GR	3	70	7.093	49,65		
				GR	4	65	2.978	19,36		
				GR	4	65	1.617	10,51		
				GR	4	65	5.053	32,84		
				GR	5	60	3.450	20,70		
				GR	5	60	1.526	9,16		
				GR	5	60	2.509	15,05		
				Summe:						
Oberzell Links der Weide <u>Bemerkungen zum Flurstück</u> Grund- und Bergwiesen im Einzugsbereich von Jossa und Sinn, Landschaftsschutzgebiet Überschwemmungsgebiet	13	19	6.047	GF	2	500	126	6,30		
				GR	2	75	1.014	7,61		
				GR	2	75	477	3,58		
				GR	3	70	1.267	8,87		
				GR	3	70	1.208	8,46		
				GR	4	65	832	5,41		
				GR	4	65	1.123	7,30		
				Summe:						
Oberzell Oberweide	14	22/1	1.784	A	5	60	714	4,28		
				A	6	55	1.070	5,89		
				Summe:						

**Nachweis des Alten Bestandes**  
 - Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Verfahrensnummer: **2320**  
 Verfahrensname: **Sinntal-Oberzell K 939**

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]	Nutz.- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur/- faktor
Oberzell	13	18	12.766	GR	3	70	3.509	24,56		
Links der Weide				GR	4	65	7.815	50,80		
Bemerkungen zum Flurstück				GR	4	65	174	1,13		
Grund- und Bergwiesen im Einzugsbereich von Jossa und Sinn, Landschaftsschutzgebiet				GR	5	60	732	4,39	Leitungsrecht (Abwasserleitung)	-10 %
Überschwemmungsgebiet				GER	5	25	335	0,84		
				GER	5	25	201	0,50		
								-0,05	Leitungsrecht (Abwasserleitung)	-10 %
<b>Summe:</b>			<b>12.766</b>				<b>82,06</b>			
<b>Summe:</b>			<b>53.880</b>				<b>53.880</b>	<b>422,20</b>		
		Geringstland		GER	5	25	536	1,29		
				<b>Summe:</b>			<b>536</b>	<b>1,29</b>		
		Gebäude- und Freifläche		GF	2	500	1.533	76,65		
				<b>Summe:</b>			<b>1.533</b>	<b>76,65</b>		
		Grünland		GR	2	75	4.049	30,37		
				GR	3	70	18.169	127,18		
				GR	4	65	19.592	127,23		
				GR	5	60	8.217	49,31		
				<b>Summe:</b>			<b>50.027</b>	<b>334,09</b>		
		Ackerland		A	5	60	714	4,28		
				A	6	55	1.070	5,89		
				<b>Summe:</b>			<b>1.784</b>	<b>10,17</b>		

**Nachweis des Alten Bestandes**  
 - Abfindungsanspruch -

Verfahrensnummer: **2320**  
 Verfahrensname: **Sinntal-Oberzell K 939**

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]	
Oberzell Über den Birken	1	7	33.283	282,45	282,45	4	70,35		1 2	0,00 0,00		282,45
Oberzell Links der Weide	13	19	6.047	47,52	47,52	4	6,30		1 2	0,00 0,00		47,52
Oberzell Oberweide	14	22/1	1.784	10,17	10,17				1 2	0,00 0,00		10,17
Oberzell Links der Weide	13	18	12.766	82,06	82,06				1 2	0,00 0,00		82,06
<b>Summe:</b>			<b>53.880</b>	<b>422,20</b>	<b>422,20</b>		<b>76,65</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>422,20</b>

**Erläuterungen:**

**Befreiung vom Landabzug**

Gebiet	Rechtsgrundlage	Prozent	Begründung
4	§ 47 (3) FlurbG	100,00%	Gebäude-Freifläche

**Landabzug**

Gebiet	Rechtsgrundlage	Prozent
1	§ 47 FlurbG	0,00%
2	§ 88 FlurbG	

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

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

Ordnungsnummer: **77/01**  
Seite: 5 von 5  
Datum der Ausgabe: 10.02.2026

Verfahrensnummer: 2320  
Verfahrensname: Sinntal-Oberzell K 939

### Eintragungen im Grundbuch

Amtsgericht Gelnhausen  
Grundbuchbezirk Oberzell Grundbuchblatt 123

#### Bestandsverzeichnis (BV) -

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteil / Anteil am Recht bzw. Hinweis zum Flurstück	Mit dem Eigentum verbundene Rechte / Sondereigentum
4	Oberzell	1	7		
7	Oberzell	13	18		
11	Oberzell	13	19		
12	Oberzell	14	22/1		

#### Eintragungen in Abteilung II

lfd. Nr.	lfd. Nr. im BV	Lasten und Beschränkungen	Rechtsinhaber / begünstigte Flurstücke
1	7	Abwasserleitungsrecht	Gemeinde Sinntal Am Rathaus 11 36391 Sinntal

#### Eintragungen in Abteilung III

lfd. Nr.	lfd. Nr. im BV	Hypotheken, Grund- und Rentenschulden	Rechtsinhaber
2	4	Grundsuld 54.221,37 Euro eingetragen am: 19.10.1998	Kreissparkasse Gießen
6	4	Grundsuld 240.000,00 Euro eingetragen am: 03.01.2010	VR Bank Main-Kinzig-Büdingen

# Abfindungswunschformular

**Fragen, Anregungen**