

Hessische Verwaltung für  
Bodenmanagement und Geoinformation



**Amt für Bodenmanagement  
Büdingen**

**Informationen zum  
Flurbereinigungsverfahren  
Gedern – Spießbach  
VF 2592**

## Herzlich Willkommen

zu den Erläuterungen über die Ergebnisse der Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren Gedern – Spießbach.

In der nachfolgenden Präsentation erhalten Sie Informationen über die Wertermittlung, die Inhalte im Auszug des Alten Bestandes, den Abfindungswunsch und –vereinbarung sowie zum weiteren Verfahrensablauf.

**Bitte lesen Sie sich die Präsentation durch.**

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

## Was wurde bisher gemacht?

- Informationsveranstaltung am 14.03.2019
- Flurbereinigungsbeschluss am 23.07.2019
- Wahl des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft am 04.02.2020
- Der Wege- und Gewässerplan ist als Entwurf erstellt und befindet sich aktuell in der Prüfungsphase.
- Ermittlung der Beteiligten
- **Aktuell:** Auslegung der Wertermittlungsergebnisse vom **04.07.2022 – 06.07.2022**
- **Aktuell:** Anhörungstermin am **07.07.2022**

## Gliederung der Präsentation

- Wertermittlung
- Alter Bestand
- Abfindungswunsch und –vereinbarung
- Weiterer Verfahrensablauf



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Flurbereinigungsverfahren Gedern – Spießbach



# Wertermittlung

# Grundbegriffe der Wertermittlung

- Gesetzliche Grundlage ist im Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) in den §§ 27 – 33 verankert.

## § 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.

# Grundbegriffe der Wertermittlung

## § 28 FlurbG

(1) Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist das Wertverhältnis in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsmäßiger Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf ihre Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können. ....

## Zweck der Wertermittlung

Grundlage für die Bodenordnung

- In der Flurbereinigung wird nicht Fläche gegen Fläche getauscht, sondern nach dem zugrunde liegenden Bodenwert
- Die Wertermittlung ist daher die Grundlage für eine **wertgleiche Abfindung aller Teilnehmenden**
- Es sind die Werte aller Grundstücke im Flurbereinigungsverfahren zu ermitteln



## Wertermittlung

- Nach Rücksprache mit der Finanzverwaltung wurde eine örtliche Begutachtung des Bodens (Bodenschätzung) im Verfahren Gedern – Spießbach im III Quartal 2020 durchgeführt.
- Mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft, der alle Teilnehmenden im Verfahren vertritt, wurde ein **Wertermittlungsrahmen** festgelegt.

# Wertermittlungsrahmen

Wertermittlungsrahmen Vereinfachte Flurbereinigung VF 2592 Gedern-Spießbach								
Nutzungsart	Abkürzung	Wertzahl in den Wertermittlungsklassen						
		1	2	3	4	5	6	7
		Boden- bzw. Grünlandgrundzahl						
		>=65	64-57	56-49	48-41	40-33	<=32	Abschlag
Ackerland, Grünland	A, GR	100	90	80	70	60	52	45
Ackerland, Grünland (Leitung)	AL, GRL	90	80	70	60	52	45	
Gehölz, Unland, Geringstland	GH, U, GER						25	
Wald (Grund und Boden)	H						40	
Gebäude- und Freifläche	GF	1000	500					
Wochenend- und Ferienhausfläche	ERH	1000	500					
Wege unbefestigt	WEG	90	80	70	60	52	45	
Wege (Leitung) unbefestigt	WEGL	80	70	60	52	45	35	
Wege befestigt	WGF						25	
Gemeindestraße	SG						25	
Graben, Bach, Teich	WAG, WAB, WAT						25	
Kapitalisierungsfaktor 100								

## Wertermittlungsrahmen

- Um der unterschiedlichen Bodengüte des Verfahrensgebietes gerecht zu werden, wurden **sieben Wertklassen** festgelegt.
- Mit dem **Kapitalisierungsfaktor** werden Werteinheiten der Flurstücke in EURO-Beträge umgerechnet. Die sich daraus ergebenden Grundstückswerte entsprechen annähernd den ortsüblichen Verkehrswerten.
- Bsp.:  $28,66 \text{ WE} * 100 = 2.866 \text{ €}$
- Für die Nutzungsart Ackerland/Grünland Klasse I gilt ein durchschnittlicher Verkehrswert von  $1,00 \text{ €/m}^2$ , für Klasse II  $0,90 \text{ €/m}^2$ , für Klasse III  $0,80 \text{ €/m}^2$ ...



# Wertermittlungskarte





## Nachweis des Alten Bestandes

## Der Alte Bestand

- Mit dem „Nachweis des Alten Bestandes“ erhalten Sie Informationen über ihren im Flurbereinigungsverfahren befindlichen Flurstücksbestand sowie dessen Einlagewert bzw. Tauschwert in der Flurbereinigung.
- Die nachfolgenden Folien erläutern Ihnen, was in dem Nachweis steht.
- **Bitte prüfen Sie die Angaben in Ihrem Nachweis gründlich.**

# Alter Bestand Eigentümergeangaben

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

## Nachweis des Alten Bestandes - Teilnehmer -

Ordnungsnummer: **200/01**  
Seite: 1 von 3  
Datum der Ausgabe: 02.06.2022

Verfahrensnummer: 2592  
Verfahrensname: Gedern-Spießbach

Amtsgericht Büdingen  
Grundbuchbezirk Gedern Grundbuchblatt 9999

### Abteilung I

Ifd. Nr.	Eigentümer nach Grundbuch
2	Manfred Mustermann; *01.01.1950

### Ermittlungen der Flurbereinigungsbehörde:

Ifd. Nr.	Eigentümer
2	Manfred Mustermann; *01.01.1950 Musterstraße 1, 12345 Musterstadt

### Erläuterung:

*Ordnungsnummer ist wie eine Kundennummer und begleitet Sie durch das ganze Verfahren  
Information zu Abteilung I im Grundbuch (Grundbuchbezirk und Nummer)  
Name und Anschrift des Eigentümers*



# Alter Bestand Katasterdaten

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

## Nachweis des Alten Bestandes - Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer: **200/01**  
Seite: 2 von 3  
Datum der Ausgabe: 02.06.2022

Verfahrensnummer: 2592

Verfahrensname: Gedern-Spießbach

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
Gedern Spießwiesen	100	200	2.810	GR	2	90	389	3,50		
Bemerkungen zum Flurstück				GR	3	80	227	1,82		
Flora-Fauna-Habitat-Gebiet				GR	5	60	1.840	11,04		
Naturschutzgebiet				GR	6	52	354	1,84		
Vogelschutzgebiet				Summe:						
Wasserschutzgebiet (Zone IIIa)							2.810	18,20		
<b>Summe:</b>			<b>2.810</b>				<b>2.810</b>	<b>18,20</b>		
		Grünland		GR	2	90	389	3,50		
				GR	3	80	227	1,82		
				GR	5	60	1.840	11,04		
				GR	6	52	354	1,84		
				Summe:						
							2.810	18,20		

**Erläuterung:**

Angaben zum Flurstück: Gemarkung, Flur, Flurstücksnummer, Größe und Lagebezeichnung

# Alter Bestand

## Wertermittlungsergebnisse

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
 Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

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

Ordnungsnummer: **200/01**  
 Seite: 2 von 3  
 Datum der Ausgabe: 02.06.2022

Verfahrensnummer: 2592

Verfahrensname: Gedern-Spießbach

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
Gedern	100	200	2.810	GR	2	90	389	3,50		
Spießwiesen				GR	3	80	227	1,82		
Bemerkungen zum Flurstück				GR	5	60	1.840	11,04		
Flora-Fauna-Habitat-Gebiet				GR	6	52	354	1,84		
Naturschutzgebiet				Summe:			2.810	18,20		
Vogelschutzgebiet										
Wasserschutzgebiet (Zone IIIa)										
<b>Summe:</b>			<b>2.810</b>				<b>2.810</b>	<b>18,20</b>		
			Grünland	GR	2	90	389	3,50		
				GR	3	80	227	1,82		
				GR	5	60	1.840	11,04		
				GR	6	52	354	1,84		
				Summe:			2.810	18,20		

*Erläuterung:*  
 Nutzungsart (GR= Grünland)  
 Werteinheiten (WE)

# Alter Bestand

## Grundbuchdaten

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen

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

Ordnungsnummer: **200/01**  
Seite: 3 von 3  
Datum der Ausgabe: 02.06.2022

Verfahrensnummer: 2592  
Verfahrensname: Gedern-Spießbach

#### Eintragungen im Grundbuch

Amtsgericht Büdingen  
Grundbuchbezirk Gedern Grundbuchblatt 9999

#### Bestandsverzeichnis (BV) -

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteil / Anteil am Recht bzw. Hinweis zum Flurstück	Mit dem Eigentum verbundene Rechte / Sondereigentum
1	Gedern	100	200		

#### Eintragungen in Abteilung II

Ifd. Nr.	Ifd. Nr. im BV	Lasten und Beschränkungen	Rechtsinhaber / begünstigte Flurstücke
1	1	Kanalrecht Kanalsammelleitungsrecht, Kontrollschachterrichtungsrecht eingetragen am: 14.06.1991	Stadt Musterstadt

*Erläuterung: Abteilung II enthält alle Beschränkungen des Grundstücks mit Ausnahme von Grundpfandrechten.*

*Abteilung III enthält die Hypotheken, Grund- und Rentenschulden.*

## Sie sind mit den Ergebnissen der Wertermittlung nicht einverstanden?

- Sie haben die Möglichkeit Einwendungen gegen die Ergebnisse der Wertermittlung im **Anhörungstermin am 07.07.2022** schriftlich oder zur Niederschrift zu erheben.
- Zusätzlich können schriftliche Einwendungen bis zum Zeitpunkt der Bekanntgabe der Feststellung der Wertermittlung mündlich oder schriftlich beim Amt für Bodenmanagement Büdingen, Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen erhoben werden.

## Sie sind mit den Ergebnissen der Wertermittlung nicht einverstanden?

- 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.



## Weiterer Verfahrensablauf

## Weiterer Verfahrensablauf

- Im 1. Halbjahr 2023 Abfindungswünsche und -vereinbarungen
- Im 2. Halbjahr 2024 Vorläufige Besitzeinweisung  
(Einweisung in die neuen Grundstücke)

## Abfindungswunsch

- Beim Abfindungswunschtermin kommt es darauf an, die Wünsche der Teilnehmenden kennen zu lernen, um die Umsetzbarkeit zu prüfen.
- Die Erfüllung dieser Wünsche können wir **nicht** versprechen.
- Wir sind verpflichtet, neben der wertgleichen Abfindung die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse **aller** Teilnehmenden gegeneinander abzuwägen.
- Wir sind bestrebt, die Abfindung in einem Vereinbarungstermin **gemeinsam mit Ihnen** festzulegen.



## Abfindungsvereinbarungstermin

- Nach dem Abfindungswunschtermin erfolgt die Abfindungsvereinbarung.
- Jeder wird zu einem persönlichen Termin geladen.
- Neue Grundstücke werden dann endgültig schriftlich vereinbart.

# Informationen im Internet

The screenshot shows the website of the Amt für Bodenmanagement Büdingen. The main content area displays the title 'ANGEORDNETES VERFAHREN Gedern-Spießbach (VF 2592)' and a description: 'Die Stadt Gedern liegt im nordöstlichen Teil des Wetteraukreises auf der Südseite des Vogelsbergs.' Below the text is a photograph of a rural landscape with a dirt road, green fields, and hay bales under a clear blue sky. On the right side, there is a search bar labeled 'HESSEN-SUCHE' and a 'SERVICE' section titled 'ZUSTÄNDIGE' which lists the 'Flurbereinigungsbehörde' with its address: 'Amt für Bodenmanagement, Büdingen, Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen, Tel.: +49(6042) 9612-0, E-Mail: info.afb-buedingen@hvbg.hessen.de'.

www.hvbg.hessen.de → Rubrik „Bodenmanagement“ → Flurbereinigungsverfahren  
→ AfB Büdingen

# Ansprechpartner

## Verfahrensleiter

Matthias Höhn

Tel.: (0 60 42) 9612 – 7303

E-Mail: [matthias.hoehn@hvbg.hessen.de](mailto:matthias.hoehn@hvbg.hessen.de)

## Sachbearbeiter Verwaltung und Finanzierung

Christian Hensel

Tel.: (0 60 42) 9612 – 7336

E-Mail: [christian.hensel@hvbg.hessen.de](mailto:christian.hensel@hvbg.hessen.de)

## Sachbearbeiter Bodenordnung

Ingo Höfler

Tel.: (0 60 42) 9612 – 7352

E-Mail: [ingo.hoefler@hvbg.hessen.de](mailto:ingo.hoefler@hvbg.hessen.de)

## Sachbearbeiterin Verwaltung und Finanzierung

Corinna Lenz

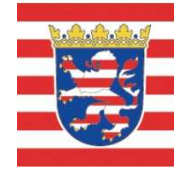
Tel.: (0 60 42) 9612 – 7501

E-Mail: [corinna.lenz@hvbg.hessen.de](mailto:corinna.lenz@hvbg.hessen.de)

Informationen zum Verfahren: [www.hvbg.hessen.de/VF2592](http://www.hvbg.hessen.de/VF2592)

**Hessische Verwaltung für  
Bodenmanagement und Geoinformation**

**HESSEN**



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

