

Kapitalisierungsfaktor 100

Boden-klassen	I	II	III	IV	V	VI	VII
Boden- bzw Grünland- grundzahl	100-83	74-82	68-73	60-67	53-59	46-52	45-0
<u>A</u> Wertver- hältnis- zahlen	560	540	510	470	430	390	340
Wert bei Kap.-faktor 100 in €/m ²	5,60	5,40	5,10	4,70	4,30	3,90	3,40
<u>GR</u> Wertver- hältnis- zahlen	280	260	230	180	150	120	110
Wert bei Kap.-faktor 100 in €/m ²	2,80	2,60	2,30	1,80	1,50	1,20	1,10

A - Wertverhältnisse zueinander (ha/ar/m ²)							
	I	II	III	IV	V	VI	VII
I	1	1,04	1,10	1,19	1,30	1,44	1,65
II	0,96	1	1,06	1,15	1,26	1,38	1,59
III	0,91	0,94	1	1,09	1,19	1,31	1,50
IV	0,84	0,87	0,92	1	1,09	1,21	1,38
V	0,77	0,80	0,84	0,91	1	1,10	1,26
VI	0,70	0,72	0,76	0,83	0,91	1	1,15
VII	0,61	0,63	0,67	0,72	0,79	0,87	1
GR - Wertverhältnisse zueinander (ha/ar/m ²)							
	I	II	III	IV	V	VI	VII
I	1	1,08	1,22	1,56	1,87	2,33	2,55
II	0,93	1	1,13	1,44	1,73	2,17	2,36
III	0,82	0,88	1	1,28	1,53	1,92	2,09
IV	0,64	0,69	0,78	1	1,20	1,50	1,64
V	0,54	0,58	0,65	0,83	1	1,25	1,36
VI	0,43	0,46	0,52	0,67	0,80	1	1,09
VII	0,39	0,42	0,48	0,61	0,73	0,92	1

UF 1944

Wertermittlungstarif

06.01.2021

Kapitalisierungsfaktor 100

Werteinheiten / ha							
Boden-klassen	I	II	III	IV	V	VI	VII
Bodenzahlen	100-83	82-74	73-68	67-60	59-53	52-46	45-0
% ->		4%	6%	8%	9%	9%	13%
A Ackerland	560	540	510	470	430	390	340
AL Acker Leitung	540	510	470	430	390	340	300
G Gartenland	1000	-	-	-	-	-	-
GR Grünland	280	260	230	180	150	120	110
GRL Grünl. Leitung	260	230	180	150	120	110	100
GRO Grünl. Obst	280	260	230	180	150	120	110
LNH Wald	-	-	-	-	-	-	100
GH Gehölz	-	-	-	-	-	-	100
GHL Gehölz Leitung	-	-	-	-	-	-	100
U Unland	-	-	-	-	-	-	100
GF Gebäude- und Freifläche	27000	-	-	-	-	-	-
FF Andere Freifläche	1000	-	-	-	-	-	-
SB Bundesstraße	-	-	-	-	-	-	100
SL Landesstraße	-	-	-	-	-	-	100
SK Kreisstraße	-	-	-	-	-	-	100
SKL Kreisstraße Leitung	-	-	-	-	-	-	100
SG Gemeindestraße	-	-	-	-	-	-	100
WGF Fahrweg befestigt	-	-	-	-	-	-	100
WEG Fahrweg unbefestigt	540	510	470	430	390	340	300
WEGL Fahrweg unbef. Leitung	510	470	430	390	340	300	270
WAT Teichanlagen	-	-	-	-	-	-	100
WAB Bach (Gew. III Ord.)	-	-	-	-	-	-	100
WABL Bach Leitung	-	-	-	-	-	-	100
WAG Graben	-	-	-	-	-	-	100
WAGL Graben Leitung	-	-	-	-	-	-	100
BGL Bahngelände	-	-	-	-	-	-	100

Beispielseite 1:

Wöllstadt B3/B45 UF 1944

Berechnung der Werteinheiten (WE)

Das nachstehend aufgeführte Flurstück hat eine Fläche von
1 ha = 10 000 m² und 2 Klassenabschnitte:

4000 m ² Klasse II (540)	6000 m ² Klasse IV (470)
--	--

Wert = Fläche (in ha) x Wertverhältniszahl (in WE/ha)

$$\begin{aligned} &= 0,4000 \text{ ha} \times 540 + 0,6000 \text{ ha} \times 470 \\ &= 216,00 + 282,00 \\ &= 498,00 \text{ Werteinheiten (WE)} \end{aligned}$$

Das Grundstück hat insgesamt einen **Tauschwert** von 498,00 WE.

Bei einem Kapitalisierungsfaktor von 100 ergibt sich ein Flurbereinigungswert
(= Verkehrswert) von 49.800,-- €

Berechnung des Abfindungsanspruches

Abfindungsanspruch = Wert - Abzug

$$\begin{aligned} &498,00 \text{ WE} - 14,94 \text{ WE (angenommener Abzug 3\%)} \\ &\quad \underline{\underline{483,06 \text{ WE}}} \end{aligned}$$