

# Vergleich Berechnung der Grundstücksflächen

## Grundstücksübertragung:

Für die Vergleichsberechnung wird ein Grundstück im Plangebiet mit einer Grundstücksfläche von 1000 m<sup>2</sup> und eine Übereinstimmung der GFZ bei auslösendem und übertragenem Grundstück zugrunde gelegt.

HasoWo vom 17.07.2018	HasoWo (überarbeitet)
$\frac{(20\% \text{ GF} \times 0,8) \times \text{aktuelle LWoF je m}^2 \text{ Wfl.}}{\text{Grundstückswert je m}^2 \text{ vor Erlass BPlan}}$	$\begin{aligned} &\text{Grundstücksfläche} \times \text{GFZ (auslösendes Grundstück)} \times 20\% \\ &= \text{Geschossfläche HasoWo} \\ &\text{Geschossfläche HasoWo} \div \text{GFZ (Grundstück Herstellung)} \\ &= \text{Grundstück HasoWo} \end{aligned}$
GFZ 0,6	GFZ 0,6
$\frac{(20\% \times (1.000 \text{ m}^2 \times 0,6) \times 0,8) \times 457,00 \text{ €/m}^2}{185 \text{ €/m}^2} = \mathbf{237,14 \text{ m}^2} \text{ (23,7 \%)}$	$\begin{aligned} &1.000 \text{ m}^2 \times 0,6 \times 20\% = 120 \text{ m}^2 \\ &\frac{120 \text{ m}^2}{0,6} = 200 \text{ m}^2 \text{ oder } \frac{120 \text{ m}^2}{1,0} = 120 \text{ m}^2 \text{ oder } \frac{120 \text{ m}^2}{1,6} = 75 \text{ m}^2 \end{aligned}$
GFZ 0,8	GFZ 0,8
$\frac{(20\% \times (1.000 \text{ m}^2 \times 0,8) \times 0,8) \times 457,00 \text{ €/m}^2}{185 \text{ €/m}^2} = \mathbf{316,19 \text{ m}^2} \text{ (31,6 \%)}$	$\begin{aligned} &1.000 \text{ m}^2 \times 0,8 \times 20\% = 160 \text{ m}^2 \\ &\frac{160 \text{ m}^2}{0,6} = 267 \text{ m}^2 \text{ oder } \frac{160 \text{ m}^2}{1,0} = 160 \text{ m}^2 \text{ oder } \frac{160 \text{ m}^2}{1,6} = 100 \text{ m}^2 \end{aligned}$
GFZ 1,0	GFZ 1,0
$\frac{(20\% \times (1.000 \text{ m}^2 \times 1,0) \times 0,8) \times 457,00 \text{ €/m}^2}{185 \text{ €/m}^2} = \mathbf{395,24 \text{ m}^2} \text{ (39,5 \%)}$	$\begin{aligned} &1.000 \text{ m}^2 \times 1,0 \times 20\% = 200 \text{ m}^2 \\ &\frac{200 \text{ m}^2}{0,6} = 333,3 \text{ m}^2 \text{ oder } \frac{200 \text{ m}^2}{1,0} = 200 \text{ m}^2 \text{ oder } \frac{200 \text{ m}^2}{1,6} = 125 \text{ m}^2 \end{aligned}$

## Vergleich Berechnung der Grundstücksflächen

GFZ 1,2	GFZ 1,2
$\frac{(20\% \times (1.000 \text{ m}^2 \times 1,2) \times 0,8) \times 457,00 \text{ €/m}^2}{185 \text{ €/m}^2} = \mathbf{474,29 \text{ m}^2} \text{ (47,4 \%)}$	$1.000 \text{ m}^2 \times 1,2 \times 20\% = 240 \text{ m}^2$ $\frac{240 \text{ m}^2}{0,6} = 400 \text{ m}^2 \text{ oder } \frac{240 \text{ m}^2}{1,0} = 240 \text{ m}^2 \text{ oder } \frac{240 \text{ m}^2}{1,6} = 150 \text{ m}^2$
GFZ 1,6	GFZ 1,6
$\frac{(20\% \times (1.000 \text{ m}^2 \times 1,6) \times 0,8) \times 457,00 \text{ €/m}^2}{185 \text{ €/m}^2} = \mathbf{632,39 \text{ m}^2} \text{ (63,2 \%)}$	$1.000 \text{ m}^2 \times 1,6 \times 20\% = 320 \text{ m}^2$ $\frac{320 \text{ m}^2}{0,6} = 533,32 \text{ m}^2 \text{ oder } \frac{320 \text{ m}^2}{1,0} = 320 \text{ m}^2 \text{ oder } \frac{320 \text{ m}^2}{1,6} = 200 \text{ m}^2$
GFZ 2,0	GFZ 2,0
$\frac{(20\% \times (1.000 \text{ m}^2 \times 2,0) \times 0,8) \times 457,00 \text{ €/m}^2}{185 \text{ €/m}^2} = \mathbf{790,49 \text{ m}^2} \text{ (79,0 \%)}$	$1.000 \text{ m}^2 \times 2,0 \times 20\% = 400 \text{ m}^2$ $\frac{400 \text{ m}^2}{0,6} = 666,67 \text{ m}^2 \text{ oder } \frac{400 \text{ m}^2}{1,0} = 400 \text{ m}^2 \text{ oder } \frac{400 \text{ m}^2}{1,6} = 250 \text{ m}^2$

# Vergleich Berechnung der Grundstücksflächen

## Ausgleichszahlung:

Für die Vergleichsberechnung wird ein Grundstück im Plangebiet mit einer Grundstücksfläche von 1000 m<sup>2</sup> und eine Übereinstimmung der GFZ beim auslösenden Grundstück und dem Grundstück der Herstellung zugrunde gelegt.

HasoWo vom 17.07.2018	HasoWo (überarbeitet)
<p><i>(20 % GF x 0,8) x aktuelle LWoF je m<sup>2</sup> Wfl.</i></p>	<p><i>Grundstücksfläche x GFZ (auslösendes Grundstück) x 20 % = Geschossfläche HasoWo</i></p> <p><i>Geschossfläche HasoWo ÷ GFZ (Grundstück Herstellung) = Grundstück HasoWo</i></p> <p><i>Grundstück HasoWo x (Grundstückswert x Abschlag 20 %) = Ausgleichszahlung</i></p>
GFZ 0,6	GFZ 0,6
<p><math>(20 \% \times (1.000 \text{ m}^2 \times 0,6)) \times 0,8 \times 457 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 43.872,00 \text{ €}</math></p>	<p><math>1.000 \text{ m}^2 \times 0,6 \times 20 \% = 120 \text{ m}^2</math></p> <p><math>\frac{120 \text{ m}^2}{0,6} = 200 \text{ m}^2</math></p> <p><math>200 \text{ m}^2 \times (450 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 0,8) = 72.000,00 \text{ €}</math></p>
GFZ 0,8	GFZ 0,8
<p><math>(20 \% \times (1.000 \text{ m}^2 \times 0,8)) \times 0,8 \times 457 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 58.496,00 \text{ €}</math></p>	<p><math>1.000 \text{ m}^2 \times 0,8 \times 20 \% = 160 \text{ m}^2</math></p> <p><math>\frac{160 \text{ m}^2}{0,8} = 200 \text{ m}^2</math></p> <p><math>200 \text{ m}^2 \times (520 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 0,8) = 83.200,00 \text{ €}</math></p>

## Vergleich Berechnung der Grundstücksflächen

GFZ 1,0	GFZ 1,0
$(20 \% \times (1.000 \text{ m}^2 \times 1,0)) \times 0,8 \times 457 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 73.120,00 \text{ €}$	$1.000 \text{ m}^2 \times 1,0 \times 20 \% = 200 \text{ m}^2$ $\frac{200 \text{ m}^2}{1,0} = 200 \text{ m}^2$ $200 \text{ m}^2 \times (575 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 0,8) = 92.000,00 \text{ €}$
GFZ 1,2	GFZ 1,2
$(20 \% \times (1.000 \text{ m}^2 \times 1,2)) \times 0,8 \times 457 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 87.744,00 \text{ €}$	$1.000 \text{ m}^2 \times 1,2 \times 20 \% = 240 \text{ m}^2$ $\frac{240 \text{ m}^2}{1,2} = 200 \text{ m}^2$ $200 \text{ m}^2 \times (635 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 0,8) = 101.600,00 \text{ €}$
GFZ 1,6	GFZ 1,6
$(20 \% \times (1.000 \text{ m}^2 \times 1,6)) \times 0,8 \times 457 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 116.992,00 \text{ €}$	$1.000 \text{ m}^2 \times 1,6 \times 20 \% = 320 \text{ m}^2$ $\frac{320 \text{ m}^2}{1,6} = 200 \text{ m}^2$ $200 \text{ m}^2 \times (740 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 0,8) = 118.400,00 \text{ €}$
GFZ 2,0	GFZ 2,0
$(20 \% \times (1.000 \text{ m}^2 \times 2,0)) \times 0,8 \times 457 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 146.240,00 \text{ €}$	$1.000 \text{ m}^2 \times 2,0 \times 20 \% = 400 \text{ m}^2$ $\frac{400 \text{ m}^2}{2,0} = 200 \text{ m}^2$ $200 \text{ m}^2 \times (840 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 0,8) = 134.400,00 \text{ €}$

## Vergleich Berechnung der Grundstücksflächen

**Durchschnitt: 87.744,00 €**

**Durchschnitt: 100.266,67 €**

(Bodenrichtwerte ermittelt über Umrechnungskoeffizienten nach WertR mit Grundlage 520 €/m<sup>2</sup> (Bodenrichtwert 2016) bei einer GFZ von 0,8)