

Umlegung (nach §§ 45 ff. BauBG)
Wohnbaugebiet „Am Silberbach“ in Glashütten OT Schloßborn

Grundlage ist der Bebauungsplan

Verkehrswert: 460,00 €

Grunddaten	Formel	Kurzbezeichnung	
Einwurfsmasse privat + städtisch		E_p	36.504 m ²
Einwurfsmasse städtisch		E_s	0 m ²
+ alte örtl. Verkehrs- und Grünfläche		A	4271 m ²
= Umlegungsmasse	E+A	U	40.775 m ²
Neue örtl. Verkehrs- und Grünfläche inkl. öAFI.		N	9.582 m ²
Flächenabzug	N-A	f	14,55 %
Verteilungsmasse	U-N	V	31.193 m ²

Wertermittlung			
Verkehrswert = Preis von Bauland (ebfl.)			460 € / m ²
./. Erschließungsbaukosten (gemäß Kostenerstattungsvertrag)			238 € / m ²
Bodenwert erschließungsbeitragspflichtig, Straßen- und Naturschutzflächenbeitragsfreies baureifes Land			222 € / m ²
Dauer Abschluss Bodenordnung-Erschließung 2 Jahre / 4,0 %		$1/q^n(n=2 \text{ Jahre}; a 4,0\%)$	0,075444 17 € / m ²
= Zuteilungswert (ZW) = Preis von Bauland (ebfl.)		ZW	205 € / m ²
./. Kalkulatorischer Wertabschlag für Flächenbeitrag	F = 14,55 %	inkl. f = 14,55 %	19,35 € / m ²
Wert des Rohbaulandes ungeordnet(geschätzt) 133,00 €	inkl. Gemeindeanteil		
Zwischensumme			185,90 € / m ²
Wartezeitverkürzung 3 Jahre / 4,0 %	185,90 € / m ²	$1/q^n(n=3 \text{ Jahre}; a 4,0\%)$	0,111004 ./. 20,64 € / m ²
./. Ersparte Aufwendungen	Verfahrenskosten (Vermessung, Notar, etc.)	ca. 9 % von ZW	18,47 € / m ²
./. Ersparter Verhandlungsaufwand		ca. 2 % von ZW	4,11 € / m ²
./. Gestaltungsvorteil		ca. 2 % von ZW	4,11 € / m ²
			138,58 € / m ²
Abzinsung wegen Wartezeit für Dauer des Umlegungsv 1 Jahre / 4,0 %	138,58 € / m ²	$1/q^n(n=1 \text{ Jahre}; a 4,0\%)$	0,038462 ./. 5,33 € / m ²
= Einwurfswert (EW) für Bruttobauland	berechnet	EW	133,25 € / m ²
	gerundet		133,00 € / m ²

Massen	Fläche	Preis	Wert
Einwurfsmasse	36.504 m ² *	133,00 € / m ²	4.855.032 €
Verteilungsmasse (Voraussichtlich)	Bauland 31.193 m ² *	205,25 € / m ²	6.402.409 €
gesamter Umlegungsvorteil = Wert Verteilungsmasse - Wert Einwurfsmasse			1.547.377 €
Anstieg des Rohbaulandpreises = (Zuteilungswert - Einwurfswert) / Einwurfswert			54,32%
in % des Werts der Einwurfsmasse = (Wert Verteilungsmasse - Wert Einwurfsmasse) / Wert Einwurfsmasse			31,87%
Quotient zur Berechnung des Sollanspruchs = Wert Verteilungsmasse / Wert Einwurfsmasse		q =	1,318716