

Informationsblatt für Kaufinteressenten Baugebiet „Rotleite Kissendorf“

Preise:

Der Kaufpreis (80,32 Euro je m²) inklusive Erschließungsablässe Straße, Straßenbeleuchtung, Park- und Pflanzstreifen (28,36 Euro je m²) plus Pauschalbetrag für archäologische Aufwendungen (4,00 € je m²) beläuft sich auf 112,68 Euro je m².

Dazu kommen dann die Herstellungsbeiträge für Wasser und Abwasser nach der gemeindlichen Satzung. Des Weiteren sind auch die Grundstückanschlüsse für Wasser und Abwasser (bis einschließlich Kontrollschacht) zu bezahlen.

Herstellungsbeiträge und Grundstückanschlüsse Wasser und Abwasser im Einzelnen:

Die Beiträge für Wasser belaufen sich auf 2,72 Euro je m² Grundstücksfläche plus 7 % USt. und 6,69 Euro je m² Geschossfläche plus 7 % USt.

Die Beiträge für Abwasser belaufen sich auf 5,81 Euro je m² Grundstücksfläche und 16,59 Euro je m² Geschossfläche.

Bei unbebauten Grundstücken wird als Geschossfläche eine fiktive Geschossfläche von einem Viertel der Grundstücksfläche angesetzt. Wenn das Grundstück dann bebaut wird, wird die tatsächliche Geschossfläche ermittelt und eine Nachberechnung vorgenommen in deren Folge dann ein Restbeitrag nacherhoben wird oder ein Teil der bereits in Rechnung gestellten Beiträge erstattet wird.

Die Grundstückanschlüsse Wasser und Abwasser werden nach den tatsächlichen Kosten der Erschließung abgerechnet. Diese dürften sich inklusive Mischwasserkontrollschacht auf dem Grundstück vermutlich auf ca. 3.500 Euro belaufen.

Beispiel: Bauplatz mit 800 m²

Kaufpreis einschließlich Erschließungskostenablässe Straße, Straßenbeleuchtung, Park- und Pflanzstreifen:

$$112,68 \text{ Euro/m}^2 \times 800 \text{ m}^2 = 90.144,00 \text{ Euro}$$

Beiträge Wasser beim unbebauten Grundstück:

$$2,72 \text{ Euro /m}^2 \times 1,07 \times 800 \text{ m}^2 = 2.328,32 \text{ Euro}$$

$$6,69 \text{ Euro/m}^2 \times 1,07 \times \frac{1}{4} \times 800 \text{ m}^2 = 1.431,66 \text{ Euro}$$

Beiträge Abwasser beim unbebauten Grundstück:

$$5,81 \text{ Euro/m}^2 \times 800 \text{ m}^2 = 4.648,00 \text{ Euro}$$

$$16,59 \text{ Euro/m}^2 \times \frac{1}{4} \times 800 \text{ m}^2 = 3.318,00 \text{ Euro}$$

Grundstückanschlüsse Wasser und Abwasser: ca. 3.500 Euro

90.144,00 Euro + 2.328,32 Euro + 1.431,66 Euro + 4.648,00 Euro + 3.318,00 Euro + ca. 3.500 Euro = 105.369,98 Euro. Diesen Betrag müssten Sie also der Gemeinde für den Bauplatz bezahlen.

Nach der Erschließung des Baugebietes und der Vermessung und Abmarkung der Bauplätze erfolgt eine Nachberechnung nach der tatsächlichen Quadratmeterzahl. Diese unterscheidet sich manchmal um einige wenige Quadratmeter von der vor der Erschließungsmaßnahme angenommenen Quadratmeterzahl. Auch erfolgt zu diesem Zeitpunkt eine genaue Abrechnung der Grundstückanschlüsse Wasser und Abwasser nach

den tatsächlichen Kosten, welche erfahrungsgemäß um einige hundert Euro differieren können.

Sollten Sie in zwei oder drei Jahren ein Haus mit einer tatsächlichen Geschossfläche von 300 m² bauen, werden für 300 m² - 200 m² bereits bezahlte fiktive Geschossfläche, also 100 m² Geschossfläche die Beiträge für Wasser und Abwasser entsprechend den obigen Beitragssätzen nacherhoben (im Falle die Beitragssätze in der Gemeinde bis dahin geändert sein sollten, nach den dann Geltenden). Wichtig: Der Begriff „Geschossfläche“ wird oft mit „Wohnfläche“ verwechselt. „Geschossfläche“ ist im Wesentlichen die Grundfläche des Hauses multipliziert mit der Zahl der Geschosse. Beispiel: Ein Haus mit den Außenmaßen 9 m auf 10 m, welches einen Keller, ein EG und ein OG hat, weist eine Geschossfläche von 9 m x 10 m x 3 Geschosse, also 270 m² Geschossfläche auf. Sollte eine Garage mit dem Haus verbunden sein, z.B. über eine Verbindungstür, wäre auch die Garage beitragspflichtig. Einzelheiten erläutern Ihnen Ihr Architekt oder der Gemeindegemeinderat.

Abschließend zum Thema Erschließung noch folgende Information: Die Grundstücksanschlüsse für Erdgas (Erdgas Schwaben, 1.000 Euro zuzüglich 19 % USt.), Strom (LEW; vermutlich rund 2.500 Euro), Telefon und Internet (vermutlich M-Net mit 100 MBit/s; 599 Euro inkl. USt.) sind direkt an den Versorger zu leisten.

Interessant auch:

Die Gemeinde gewährt einen Kinderbonus. Die Förderung gilt für Familien und Ehepaare mit Kinder oder Kinderwunsch, die selbstgenutztes Wohneigentum begründen wollen. Der Verkaufspreis wird für jedes Kind um 2.000 Euro ermäßigt. Berücksichtigt werden Kinder bis zur Vollendung des 10. Lebensjahres, die mit Hauptwohnsitz im Haushalt der Familie gemeldet sind und auch tatsächlich in der Familie leben. Für Kinder, die bis zu 3 Jahre nach dem Grundstückserwerb (ab Kaufvertragsdatum) geboren werden, im Haushalt der Familien mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und auch tatsächlich in der Familie leben, soll auf Antrag dieser Kinderbonus nachträglich gewährt werden. Als Maximalförderbetrag werden 8.000 Euro festgelegt.

Wichtig außerdem:

Die Bauplätze werden mit einem „Bauzwang“ verkauft. Ab Einbringen der Asphalttragschicht muss der Rohbau inklusive Dach innerhalb von vier Jahren erstellt sein. Ansonsten hat die Gemeinde ein Rückkaufsrecht zum selben Preis. Die Kosten der Rückabwicklung müssten Sie tragen.

Archäologische Notwendigkeiten:

Jeder Käufer eines Grundstücks muss zusätzlich zum Kaufpreis eine Pauschale von insgesamt 4,- € / m² bezahlen für zukünftig etwaige anfallende archäologische Kosten. Somit tragen alle einen Teil und es bleibt nicht dem Zufall überlassen, ob ein einzelner Eigentümer viel oder wenig Kosten zu tragen hat. Die Kosten die im Zusammenhang mit den Auflagen der Grabungserlaubnis anfallen, werden dann zentral für alle Bauherren über die Gemeinde abgerechnet. Dies umfasst die Kosten für die eventuell notwendigen Archäologen genauso, wie auch die Kosten z.B. für weitere durch das Bodenschutzamt festgelegte Maßnahmen (z.B. die Kosten für eine sogenannte konservatorische Überdeckung von Funden in Bereichen, in denen kein Keller gebaut wird).

Die Kosten für die Grabung selbst trägt der Bauherr, da er diese ja so oder so gehabt hätte. Aufgrund des vorhandenen Bauzwangs im Baugebiet, gehen wir davon aus, dass spätestens in 3 bis 3 ½ Jahren die Gesamtkosten feststehen, die durch die archäologische Thematik im gesamten Baugebiet entstanden sind.

Natürlich ist das Kernproblem, dass vorher keiner weiß, ob man nun was findet oder nicht. Im Falle eines bedeutenden Fundes, können die Folgekosten sich insgesamt auch auf einen Umfang erhöhen, der dann nicht mehr mit der Pauschale von 4,- €/m² abgedeckt ist.

Für diesen Fall hat der Gemeinderat entschieden, die Mehrkosten bei der Gemeinde Bibertal anzusiedeln. Damit haben Sie die Sicherheit, dass Sie – egal was kommt – das Thema Archäologie für Ihr Baugrundstück nicht mehr kostet, als maximal die Pauschale von 4,- € / m². Dies wird so auch in den Entwurf des notariellen Kaufvertrages aufgenommen.

Für den Fall, dass die Kosten geringer ausfallen, als die Summe der von den Käufer erhobenen Pauschalbeträgen, zahlt die Gemeinde die zuviel eingenommenen Beträge anteilmäßig an alle Käufer wieder aus.