

Badäcker

Ermittlung der Erschließungsbeiträge und des Grundstückspreises

Bruttofläche:	13.388 m ²
Straßenfläche:	2.282 m ²
öffentl. Grünfläche:	406 m ²
landw. Weg:	613 m ²
Nettobaufläche	9.820 m ²
private Grünfläche:	267 m ²
Verkaufsfläche (Nettobaufläche und pr. Grünfläche):	10.087 m ²
Nutzungsfaktor:	1,25

Erschließungsbeiträge

Straßengrunderwerb (2.282m ² x 20,00 €)	45.640,00 €
Grunderwerbssteuer (5% aus 45.640,00 €)	2.282,00 €
Notargebühren (2.282 m ² x 0,16 €/m ²)	366,91 €
Straßenbaukosten	382.391,02 €
Vermessungskosten *1)	7.901,51 €
Straßenoberflächenentwässerung	110.173,36 €
Summe	548.754,79 €
./. 5 % Gemeindeanteil	27.437,74 €
	<u>521.317,05 €</u>

Erschließungsbeitrag:			
521.317,05 €	:	12.608,8 m ² Nutzungsfläche	= 41,35 € /m ² Nutzungsfläche
521.317,05 €	:	10.087 m ² Grundstücksfläche	= 51,68 € /m ² Grundstücksfläche

<u>Probe:</u>			
10.087 x	51,68 € =		521.317,05 €

*1) Vermessungskosten

Vermessungskosten gesamt	46.356,45 €
Bruttofläche Abrechnungsgebiet	13.388 m ²
Straßenfläche	2.282 m ²
Anteil Straßenfläche an Bruttofläche	17,05%
Anteilige Vermessungskosten für Straße	7.901,51 €

13.01.2022 / Cz

Klärbeiträge, Kanalbeiträge, Wasserversorgungsbeiträge

Klärbeiträge

10.087 m² x NF 1,25 x 1,40 € 17.652,25 €

Kanalbeiträge

10.087 m² x NF 1,25 x 3,60 € 45.391,50 €

Wasserversorgungsbeiträge

10.087 m² x NF 1,25 x 2,80 € 35.304,50 €

zzgl. 7 % Mwst. 2.471,32 €

37.775,82 €

Einzahlungen insgesamt

Erschließungsbeiträge 521.317,05 €

Klärbeiträge 17.652,25 €

Kanalbeiträge 45.391,50 €

Wasserversorgungsbeiträge netto 35.304,50 €

Gesamterträge 619.665,30 €

Auszahlungen insgesamt

Grunderwerb (14.433 m² x 20,00 €) 288.660,00 €

Grunderwerbsteuer (5% aus 288.660,00 €) 14.433,00 €

Notargebühren 2.320,57 €

Erschließungsstraße *1) 382.391,02 €

Kanalisation *1) 417.702,22 €

Wasserversorgung *1) 91.992,67 €

Vermessungskosten 46.356,45 €

Vorplanungen, Probeschürfe, Gutachten, etc. 31.864,51 €

Infrastrukturkosten 190.000,00 €

Beratungskosten Rechtsanwalt bzgl. Vergabekriterien 30.000,00 €

Kostensteigerungen/Nachträge/Unvorhergesehenes 70.000,00 €

Verwaltungskosten (8 €/m² Nettobaufläche) 78.560,00 €

Gesamtausgaben 1.644.280,44 €

*1) jeweils inkl. anteilige Kosten für Baustelleneinrichtung und Stundenlohnarbeiten sowie Honorarkosten

13.01.2022 / Cz

Ermittlung des Grundstückspreises

Gesamtausgaben ohne Verzinsung	1.644.280,44 €
Zinsaufwand	8.628,24 €
Gesamtausgaben einschließlich Verzinsung	<u>1.652.908,68 €</u>

Um auf volle Kostendeckung zu kommen, müssen folgende Kosten über den Grundstückspreis finanziert werden

Gesamtausgaben	1.652.908,68 €
abzgl. Gemeindeanteil Erschließungsbeitrag	27.437,74 €
Gesamtausgaben vermindert um Gemeindeanteil	<u>1.625.470,95 €</u>
abzgl. Gesamteinnahmen	<u>619.665,30 €</u>
Nicht gedeckte Ausgaben zur Ermittlung des unerschlossenen Grundstückspreises	1.005.805,64 €

Unerschlossener Grundstückspreis (1.005.805,64 € : 10.087 m²) 99,71 €

Ermittlung des vollerschlossenen Grundstückspreises

Erschließungsbeitrag	51,68 €
Kanalbeitrag	4,50 €
Klärbeitrag	1,75 €
Wasserversorgungsbeitrag	3,50 € (netto)
unerschlossener Grundstückspreis	<u>99,71 €</u>
voll erschlossener Grundstückspreis	<u>161,15 €</u>

Probe: 10.087 m² x 161,15 € = 1.625.470,95 €

13.01.2022 / Cz

Berechnung des Zinsaufwands

Investitionssumme:	1.644.280,44 €
Anzahl der Baugrundstücke:	15
Gesamtnettobauplatzfläche	9.820 m ²
Durchschn. Bauplatzfläche	654,67 m ²
Grundstückspreis voll erschlossen	161,10 € m ²

		<u>Einnahmen</u>		<u>zu verzinsen</u>		<u>Zinssatz</u>	
1. Jahr	9 Plätze	949.201 €	→	695.079 €	→	1,0%	6.950,79 €
2. Jahr	5 Plätze	527.334 €	→	167.745 €	→	1,0%	1.677,45 €
3. Jahr	1 Plätze	167.745 €	→	0 €	→	1,5%	0,00 €
Kontrollsumme	15	1.644.280,44 €					8.628,24 €

13.01.2022 / Cz

Ermittlung des Straßenentwässerungsanteils

Regenwasserkanal ohne Hausanschlusskosten im Baugebiet (100%)	161.718,89 €
Regenrückhaltung	58.627,83 €
	<hr/>
	220.346,72 €
 Straßenentwässerungsanteil (50% aus 202.435,13 €)	 110.173,36 €

Der Straßenentwässerungsanteil beträgt im Trennsystem 50% der Kosten des Regenwasserkanals. Der Schmutzwasserkanal bleibt im Trennsystem bei der Ermittlung des Straßenentwässerungsanteils unberücksichtigt.

13.01.2022 / Cz