Welche Kosten entstehen beim **Bau**grundstückskauf **speziell in Beuerfeld?**

Eckdaten des Grundstücks:

Flurnummer, Gemarkung, Grundstücksgröße
ggf. Anschrift
aktuelle/r Eigentümer
Kontaktdaten

Teilfläche aus Grundstück **Flurnummer 57/0**

in der Meederer Gemarkung **Beuerfeld**

Größe **circa** _____ **m²**

Eigentümerin: Gemeinde Meeder

Bahnhofstraße 1, 96484 Meeder

1. Kaufpreis rein für das Grundstück:

Ein Anhaltspunkt dafür, wie hoch der reine Grundstückspreis im Gemeindegebiet aktuell ist, kann der jeweilige Bodenrichtwert sein. Dieser kann bei der Gde. erfragt werden, bzw. offiziell beim LRA (09561 514-0), falls Sie eine schriftl. Auskunft benötigen (z.B. für das Finanzamt oder Ihre Bank). Solche Richtwerte gibt es übrigens auch für land- & forstwirtschaftl. Grdstke., nicht nur für Bau(erwartungs)land oder Gewerbe- und Industriegrdstke.

Kaufpreis **24,40 € /m²**

Kaufpreis x Größe = _____ **€**

2. „Erschließungskosten" gemäß Satzungsrecht:

2.1 Erschließungsbeiträge (Straße):

Wird das Grdstk. voll erschlossen verkauft? Also wurden etwaige Erschließungsbeiträge (Straße) (ggf. auch nur Vorausleistungen hierauf) bereits vom aktuellen Eigentümer in voller Höhe gegenüber der Gde. beglichen? Wenn ja, wird der Verkäufer diese Kosten sicherlich auf den reinen Kaufpreis aufschlagen. Die Information, ob noch Beiträge ausstehen (z.B. aufgrund einer Stundung) kann nur der Eigentümer bei der Gde. in Erfahrung bringen (Stichwort: Datenschutz). Ggf. muss dies also von Ihnen über den Verkäufer angefordert werden. Zur Orientierung kann die Höhe der durchschnittlichen „Erschließungskosten" im Gemeindegebiet über die Gde. erfragt werden. Solche Beiträge sind nur im Innen- und Planungsbereich relevant. Bei Grdstken. im Außenbereich kann dieser Punkt i.d.R. unberücksichtigt bleiben.

Vorausleistung auf die **Straße**

(Erschließungsbeitrag) (schon beim Kauf fällig!)

12,00 € /m²

E-Beitrag x Größe = _____ **€**

2.2 Herstellungsbeiträge (Wasser & Abwasser):

Wie bei den Erschließungsbeiträgen (siehe Nr. 2) stellt sich die Frage, ob das Grdstk. voll erschlossen verkauft wird. Hierzu sind auch etwaige Herstellungsbeiträge (Wasser & Abwasser) im Innen- und Planungsbereich (ggf. auch bei Bauerwartungsland) zu berücksichtigen. Sollten Sie ein (unbebautes) Grdstk. bebauen wollen und hierzu schon wissen, welche Geschossfläche verwirklicht wird, kann auch ein unverbindlicher Beitragsüberschlag bei der Gde. angefragt werden. Dieser weist Ihnen die zu erwartenden Herstellungsbeiträge (Wasser & Abwasser) aus und gibt Aufschluss über die Beitragssätze und die Verrechnung. Auch hier könnten noch offene Beiträge ausstehen. Um diese auszuschließen/in Erfahrung zu bringen, müssen Sie sich wie bei Nr. 2 an den Verkäufer wenden.

Herstellungsbeiträge Wasser & Abwasser

(kommen nach Kauf noch dazu! --> Bescheide)

circa 7,00 € /m²

(etwas genauer wäre ein unverbindlicher Beitragsüberschlag! Wert ist nur Hilfsgröße!)

H-Beitrag x Größe = _____ **€**

Zwischenergebnis 1: _____ **€**

Abkürzungen:

Gde.	= Gemeinde Meeder (Telefonzentrale: 09566 9223-0)
LRA	= Landratsamt Coburg (Telefonzentrale: 09561 514-0)
ADBV	= Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Grdstk	= Grundstück/Grundstücke
i.d.R.	= in der Regel/regelmäßig
ggf.	= gegebenenfalls
GA	= Grundstücksanschluss (Wasser oder Abwasser)
GewsA	= Grundstücksentwässerungsanlage

Übertrag Seite 1: _____ €

3. tatsächliche „Erschließungskosten“:

3.1 Grundstücksanschlüsse („Hausanschlüsse“):

3.1.1 Grundstücksanschluss Wasser:

Sofern Ihr Wunschgrdstk. tatsächlich noch keinen Grundstücksanschluss (kurz: GA, oftmals auch als „Hausanschluss“ bezeichnet) für (Trink)Wasser hat, werden auch hierfür noch Kosten zu erwarten sein. Als GA Wasser bezeichnet man alle Wasserleitungen von der Abzweigstelle der öffentlichen Versorgungsleitung bis einschl. der ersten Armatur in Ihrem Gebäude (Hauptabsperrvorrichtung). Hierfür kommen nur bestimmte Installationsfirmen infrage. Die Gde. entscheidet welche. Die Kosten für den Bereich ab der Grdstksgrenze bis zur Hauptabsperrvorrichtung müssen von Ihnen getragen werden (laut Satzung). Wie hoch diese Kosten ca. ausfallen, kann über einen Kostenvoranschlag in Erfahrung gebracht werden. Bei der Gde. können Sie hierzu näheres erfahren. Ein Informationsblatt steht hierfür zur Verfügung.

3.1.2 Grundstücksanschluss Abwasser:

Ähnlich zu Nr. 3.1.1 verhält es sich mit dem GA Abwasser. Als solchen bezeichnet man die Leitungen vom öffentlichen Kanal bis hin zum Kontrollschacht, der i.d.R. ca. 1 Meter entfernt von der Grdstksgrenze anzubringen ist. Hieran schließt die Grundstücksentwässerungsanlage (kurz: GewsA) an. Mit diesem Begriff wiederum sind die Einrichtungen eines Grundstücks gemeint, die dem Ableiten des Abwassers (Schmutz- und Regenwasser) dienen. Die GewsA umfasst auch den Kontrollschacht und die Kostenlast hierfür liegt vollständig beim Grdstkseigentümer. Den GA Abwasser stellt die Gde. her, wobei die Kosten ab der Grdstksgrenze ebenfalls vom Grdstkseigentümer zu erstatten sind. Dies sind erfahrungsgemäß nicht mehr als 1.500 € (Baggerarbeiten für den Leitungsgraben, Material, Arbeitszeit). Bei der Gde. können Sie hierzu näheres erfahren. Ein Informationsblatt steht hierfür zur Verfügung.

Vorausleistung auf den **Kontrollschacht**

(=Revisionsschacht) (schon beim Kauf fällig!)

1 500,00 €

3.1.3 Anschlüsse Strom & Telekommunikation:

Sofern bereits ein Strom (und Telekommunikationsanschluss) in das begehrte Grdstk. gelegt wurde, werden sehr wahrscheinlich auch diese Kosten im Kaufpreis enthalten sein. Ansonsten stehen diese Arbeiten noch aus und die Kosten hierfür können bei den bekannten Strom- und Telekommunikationsunternehmen per Kostenvoranschlag in Erfahrung gebracht werden. Hierbei kann die Gde. nicht behilflich sein. Etwaige Auskünfte oder Anträge müssen Sie selbst bei den entsprechenden Unternehmen erfragen, bzw. stellen.

Anmerkung allgemein zu den tatsächlichen Anschlüssen:

Natürlich empfiehlt es sich, alle Anschlüsse (also Grundstücksanschlüsse Wasser & Abwasser, Grundstücksentwässerungsanlage, sowie Strom- und Telekommunikationsanschluss) ggf. in Einem herzustellen. Dadurch fallen Erdarbeiten nur einmal an und am Ende sind höherwertige und passgenaue Anschlüsse zu erwarten, da keine „Zusammenstückelungen“ erfolgen müssen.

Zwischenergebnis 2: _____ €

4. Notarkosten:

Für einen Grdstkskauf muss ein Notariat mit der Beurkundung dieses Geschäfts beauftragt werden. Hierum kümmert sich i.d.R. der Verkäufer. Die Kosten der Beurkundung gehen jedoch zu Lasten des Käufers. Wie hoch diese ausfallen hängt neben den Grundkosten von vielen weiteren Faktoren ab, z.B. davon, ob Rechte an dem Grdstk. lasten (Lastenfreistellungen), es sich vorerst nur um eine „Circa-Fläche" handelt (Messungsanerkennung) oder wer das Grdstk. verkauft (Negativattest zu gmdl. Vorkaufsrecht).

5. Kostenerhebung durch das Grundbuchamt:

Da im Zuge eines Grdstkskaufs Eintragungen im Grundbuch zu vollziehen sind, ist auch hier mit Kosten zu rechnen. Wie hoch diese ausfallen können, dazu kann das beauftragte Notariat Hinweise geben.

6. Kosten der Vermessung:

Ist das Grundstück noch nicht vermessen und man sich nur über die geometrische Form einig (Kauf einer „Circa-Fläche"), bzw. wird nur eine Teilfläche eines größeren Grundstücks gekauft, so ist noch eine Vermessung beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Coburg zu beantragen (Antragsformular im Internet). Die Kosten werden i.d.R. dem Käufer aufgetragen. Kosten entstehen für das Setzen von Grenzpunkten, die Anfahrt und Arbeitszeit der Vermessungsbeamten und die Aufarbeitung der gewonnenen Messdaten (Fortführungsnachweis, Weitermeldung an Grundbuchamt, amtlicher Lageplan, usw.). Auskunft über die zu erwartenden Kosten erhalten Sie nur über das ADBV.

7. Grunderwerbssteuer:

Aufgrund des Grunderwerbssteuergesetzes ist eine Steuer in Höhe von 3,5 % vom Grundstückswert zu berücksichtigen, die das Finanzamt im Nachgang anfordert, sofern der Wert eine bestimmte Grenze übersteigt. Auskunft hierzu erteilt ggf. das Finanzamt.

8. Grundstücksvermittlung & Sonstige Kosten:

Ist ein Immobilienmakler oder dergleichen eingeschalten sind solche Kosten (Provision) ebenfalls zu erwarten. Dieser Bereich ist darüber hinaus gedacht für sonstige im Zusammenhang mit dem Grundstückskauf zu erwartenden Kosten. Alle für ein Grundstücksgeschäft typischen Kosten sind in den Nummern 1 – 7 bereits dargestellt.

Kontaktdaten der Gemeinde Meeder:

Sie haben Fragen zu dieser Übersicht/Rechenhilfe oder benötigen eine Auskunft der Gemeinde zu einem Kostenpunkt? Dann wenden Sie sich an die Gemeindeverwaltung. Ihr Ansprechpartner in Sachen Grundstückswesen, Herstellungsbeiträge, Kostenerstattungen und Bauwesen allgemein ist:

Herr Björn **Friedrich**
☎ 09566 9223-26
✉ bjoern.friedrich@gemeinde-meeder.de

Übertrag Seite 2: _____ €

Kosten insgesamt: _____ €

Dieses Formular war nicht hilfreich oder im Gegenteil irreführend? Helfen Sie der Gemeinde ihre Unterstützung zu verbessern. Teilen Sie konstruktive Kritik mit. Das Formular soll eine Hilfestellung sein & zur Orientierung beitragen, es erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.