

# Kalkulation des Verkaufspreises für das Baugebiet "Moorwarfen-Voßhörn"

## Allgemein

I.  
Bereits im Jahre 1996 hatte die Stadt Jever den nördlich des Siedlungsgebietes von Moorwarfen gelegenen Bereich planerisch bearbeitet. Zum damaligen Zeitpunkt wurde der Bebauungsplan Nr. 59, nördlich angrenzend an den Siedlungskörper der Ortschaft Moorwarfen, auf einer Fläche von ca. 11 ha mit dem Ziel der Entwicklung von benötigten Baugrundstücken für den Eigenheimbau aufgestellt. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Bundesstraße B 210 erlangte der Bebauungsplan im nördlichen Geltungsbereich keine Rechtskraft, so dass in der Vergangenheit lediglich die im südlichen Bereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke einer Bebauung zugeführt werden konnten.

II.

Rechtsgrundlagen sind das NKomVG, das BauGB, das NKAG und die einschlägigen Satzungen der Stadt Jever sowie der bebauungsplan Nr. 97. Ferner wurde der vorläufig erarbeitete Grundstücksaufteilungsplan mit einer Realisierung der Erschließung in drei Bauabschnitten für die Berechnung zugrunde gelegt.

III.

Basis der Kalkulation des Verkaufspreises im Baugebiet "Moorwarfen - Voßhörn" ist die vom Fachdienst Bauen erstellte Kostenschätzung der gesamten Ausbaumaßnahme. Diese wurde wegen der beabsichtigten Unterteilung in 3 Abschnitte für die zukünftigen Bauabschnitte mit entsprechenden Zuschlägen versehen. Der in den Jahren 1994 und 1995 vorgenommene Grunderwerb, welcher bereits in Teilbeträgen Eingang in die Berechnung des Verkaufspreises für die städtischen Baugrundstücke im Fasanenweg und Kleiberring gefunden hat, wurde ebenfalls berücksichtigt.

### 1. Grunderwerb

Kosten für den Grunderwerb incl. Nebenkosten in Höhe von pauschal 5% und Verzinsung

#### 1.1. Erwerbspreis

Erwerbspreis x (Größe des Plangebietes ./ . Straßenflächen)  
Nettobaulandfläche

$\frac{7,78 \text{ €} \times (38.745 \text{ ./} . 5.120)}{27.990}$  9,35 €/m<sup>2</sup>

#### 1.2. Verzinsung

Verzinsung vom Zeitpunkt des Grunderwerbes bis zum 31.12.2013

Verzinsungsbetrag x (Größe des Plangebietes ./ . Straßenflächen)  
Nettobaulandfläche

$\frac{6,80 \text{ €} \times (38.745 \text{ ./} . 5.120)}{27990}$  8,17 €/m<sup>2</sup>

**1.1. + 1.2. = Preis / m<sup>2</sup> Nettobauland incl. Verzinsung** 17,52 €/m<sup>2</sup>



### 3. Beiträge nach den Beitragssatzungen der Stadt Jever

3.1. Kanalbaubeitrag RW-Kanal			
27.990 m <sup>2</sup> x 0,3 x 3,89 €	32.664,33 €		
geteilt durch Nettobaulandfläche			<b>1,17 €/m<sup>2</sup></b>
3.2 Kanalbaubeitrag SW-Kanal			
I-geschossig 20.995 m <sup>2</sup> x 25 % x 12,42 €	65.189,48 €		
II-geschossig 6.995 m <sup>2</sup> x 50 % x 12,42 €	43.438,95 €		
	108.628,43 €		
geteilt durch Nettobaulandfläche			<b>3,88 €/m<sup>2</sup></b>
3.3 Erschließungsbeitrag überschlägig entsprechend Kostenkalkulation des FD 60 incl. Endausbau, sowie 50 % RW-Kosten			
beitragsfähige Kosten	904.484,27 €		
davon 90 %	814.035,84 €		
3.4 Erschließungsbeitrag für Grunderwerb Straßenflächen			
beitragsfähige Kosten	39.847,32 €		
davon 90 %	35.862,59 €		
Gesamt	849.898,43 €		
849.898,43 €	27.990 m <sup>2</sup>		<b>30,36 €/m<sup>2</sup></b>
3.5 Naturschutzausgleich im Flächenpool "Sietwendung"			<b>1,30 €/m<sup>2</sup></b>

### 4. Verzinsung

Auf die Berechnung einer Verzinsung für den Zeitraum der Vermarktung wurde wegen der schrittweisen Erschließung in drei Bauabschnitten verzichtet.

### 5. Zusammenfassung

	€/m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup> Nettobauland incl. Verzinsung	17,52 €
über Beiträge nicht umlegbare Kosten	16,74 €
Kanalbaubeitrag RW	1,17 €
Kanalbaubeitrag SW	3,88 €
Erschließungsbeitrag	30,36 €
Naturschutzausgleichsbeitrag	1,30 €
Gesamtkaufpreis incl. Ablösung der Beiträge	70,97 €
Aufgerundet auf	<b>71,00 €</b>

Neben dem Kaufpreis werden folgende Leistungen gesondert in Rechnung gestellt:

Anteilige Vermessungs- und Teilungskosten in Höhe von pauschal 3,00 €/m<sup>2</sup>.

Jever, den 21.11.2013

Aufgestellt durch: Albers / Jones / Davids

## Staffelung der Grundstückspreise

Wegen der verschiedenen Ausnutzbarkeit, Belegenheit und Zuschnitt der Grundstücke wird die Staffelung der Grundstückspreise wie folgt empfohlen:

### Kategorie

- A** II-geschossige Bebauungsmöglichkeit - 1a-Lage
- B** II-geschossige Bebauungsmöglichkeit - mittlere Lage / Eckgrundstücke
- C** I-geschossige Bebauungsmöglichkeit - 1a-Lage
- D** i-geschossige Bebauungsmöglichkeit - mittlere Lage / Eckgrundstücke
- E** I-geschossige Bebauungsmöglichkeit - Grundstücke zur B 210 Alt belegen/  
Lärmpegelbereich II

Kategorie	Größe in m <sup>2</sup>	Verkaufspreis	Gesamterlös
A	4.282	<b>77,00 €</b>	329.714,00 €
B	2.713	<b>75,00 €</b>	203.475,00 €
C	8.984	<b>74,00 €</b>	664.816,00 €
D	8.888	<b>68,00 €</b>	604.384,00 €
E	3.123	<b>59,00 €</b>	184.257,00 €
Gesamt	27.990		1.986.646,00 €

### Vergleichsberechnung

27.990	<b>71,00 €</b>	1.987.290,00 €
--------	----------------	----------------

Die Zugehörigkeit zu den jeweiligen Kategorien ist dem Grundstücksaufteilungsplan zu entnehmen.