

Ansprechpartner:  
Frau Engl

Telefon:  
08764/89-67

Fax:  
08764/89-40

E-Mail:  
engl@mauern-verwaltung.de

## **BERECHNUNGSBEISPIEL**

Verkauf von Bauparzellen aus dem Baugebiet  
„Alpersdorf II“ der Gemeinde Mauern

Sehr geehrte Interessierte,

beim Kauf der Parzelle aus oben genanntem Baugebiet entstehen nachfolgende (**beispielhafte**) Kosten:

### **Kaufpreis**

... m<sup>2</sup> Grundstücksfläche x 580,- €/m<sup>2</sup> inklusive den Erschließungskosten nach Baugesetzbuch

### **Notarkosten**

(sind vom Kaufpreis abhängig), z. B. ohne evtl. Grundschuldbestellungen:  
bei einem Kaufpreis von ca. 120.000,00 € **ca. 1.200,00 €**

### **Vollzugskosten beim Grundbuch**

(ohne evtl. Grundschuldbestellungen) **ca. 350,00 €**

### **Grunderwerbsteuer (Berechnung):**

Dem Quadratmeterpreis wird der Erschließungskostenanteil abgezogen. Nach Abzug dieser Kosten (pro m<sup>2</sup>) wird der Restbetrag mit der Grundstücksfläche multipliziert. Aus diesem Ergebnis entsprechen 3,5 % der Grunderwerbsteuer.

### **Herstellungsbeitrag für die Entwässerungsanlage:**

Ein Herstellungsbeitrag ist ein besonderes Entgelt für die Möglichkeit der Inanspruchnahme der öffentlichen Entwässerungseinrichtung.

Der Beitrag für das unbebaut bebaubare Grundstück wurde von der Gemeinde bereits verauslagt und ist der Gemeinde gleichzeitig mit dem Kaufpreis zu erstatten. Dieser Beitrag berechnet sich nach der Grundstücksfläche plus dem errechneten Betrag von ¼ der Grundstücksfläche als Geschossfläche.

*Hierzu ein Beispiel gemäß der 2021 geltenden Beitragssätze:*

→ Grundstücksfläche	450,00 m <sup>2</sup> x 0,93 €	418,50 €
→ Geschossfläche (= 450 m <sup>2</sup> : 4)	112,50 m <sup>2</sup> x 17,77 €	<u>1.999,13 €</u>
	<b>Gesamt</b>	<b>2.414,63 €</b>

Nach erfolgter Bebauung wird die tatsächlich errichtete Geschoßfläche nacherhoben. Diese berechnet sich nach den Außenmaßen des Wohnhauses (Grundfläche) multipliziert mit der Anzahl der Geschosse (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss) abzüglich der bereits mit dem Kaufpreis abgegoltene Geschoßfläche (laut o.g. Beispiel 112,50 m<sup>2</sup>). Das Dachgeschoss wird in jedem Einzelfall gesondert geprüft und bei Vorliegen einer Beitragspflicht gemäß den Vorgaben des Kommunalen Abgabengesetzes miteingerechnet. Die sich so ergebende m<sup>2</sup>-Zahl wird mit dem dann aktuellen Beitragssatz (derzeit 17,77 € pro m<sup>2</sup>) multipliziert.

### **Erstattung der Grundstücksanschlusskosten:**

Die Gemeinde hat das Baugebiet im Trennsystem erschlossen, d. h. es existiert ein separater Regen- und Schmutzwasserkanal. In jedes Grundstück wurde deshalb jeweils ein Revisionschacht für das häusliche Abwasser - Schmutzwasser (Toilette, Waschmaschine usw.) und für das anfallende Niederschlagswasser (z. B. Dachrinnen, Drainagen, Hofabläufe usw.) gesetzt, an welche bei Bebauung separat anzuschließen ist.

Die Kosten für die Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlage (Leitung im privaten Grundstück einschl. Kontrollschächte) sind der Gemeinde zu erstatten.

Die Kosten belaufen sich hierfür auf ca. 2.300,00 €

**Herstellungsbeitrag für die Wasserversorgungsanlage:**

Die Berechnung des Herstellungsbeitrages für die Wasserversorgungsanlage erfolgt durch den Wasserzweckverband Hörgertshausen und ist grundsätzlich analog zu den Berechnungen des Herstellungsbeitrages für die Entwässerungsanlage. Grundlage hierfür ist die Beitrags- und Gebührensatzung des Wasserzweckverbandes zur Wasserversorgung der Hörgertshausener Gruppe. Dieser Beitrag wurde ebenfalls von der Gemeinde bereits verauslagt und ist der Gemeinde gleichzeitig mit dem Kaufpreis zu erstatten.

Die Kosten belaufen sich hierfür auf ca. 700,00 €

Bei der Bereitstellung des sog. Bauwassers (Wasserverbrauch während der Bauzeit, ohne Wasserzähler) werden derzeit pauschal 0,15 € netto/m<sup>2</sup> Geschossfläche in Rechnung gestellt.

Bei Fragen zur Wasserversorgungsanlage wenden Sie sich bitte an den Wasserzweckverband Hörgertshausen, Telefonnummer: 08764-451 oder informieren Sie sich unter:

[www.wzv-hoergertshausen.de](http://www.wzv-hoergertshausen.de).

**Gebühren im Freistellungsverfahren bzw. Genehmigungsverfahren:**

Die Gebühren für einen Bauantrag, Freistellungsverfahren belaufen sich auf ca. 35,00 €

Freistellungsverfahren bedeutet, dass der Bauantrag sämtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Bauanträge im Freistellungsverfahren werden weder durch die Gemeinde noch durch das Landratsamt Freising geprüft.

Für die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Alpersdorf II - 1. Änderung“ haftet der Bauherr bzw. der Architekt.

Bauanträge, welche nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, durchlaufen das Baugenehmigungsverfahren. Die Baugenehmigungsgebühr berechnet sich anhand der Baukosten. Hieraus werden ca. 1,5 - 2 % als Gebühr durch die Genehmigungsbehörde – Landratsamt Freising festgesetzt.

Informationen zum Baugebiet erhalten sie auch unter [www.gemeinde-mauern.de](http://www.gemeinde-mauern.de).

Bei Fragen zur Bebauung, wenden Sie sich bitte an unser Bauamt.

**Ansprechpartner sind: Frau Keller 08764-8922 und Frau Nettinger 08764-8928 (Hochbauamt) bzw. Frau Schultes Tel.: 08764-8998 (Tiefbauamt).**

**Weitere Kosten:**

Kosten für einen **Stromanschluss** durch die Stadtwerke München:

<https://www.swm.de/kundenservice/netzanschluss/kontakt>

Kosten für einen **Telefonanschluss** durch die Firma Telekom:

<http://www.telekom.de/hilfe/auftrag-erste-schritte/bauherren-service/bestellung-neuer-hausanschluss>

Nach erfolgter Baufertigstellung des Gebäudes, erfolgt die Einmessung durch das Vermessungsamt - daraus resultierende Kosten:

<http://www.adbv-freising.de/vermessung/grundstck/gebaeude.html>

**Alle angegebenen Kosten sind als Kostenschätzungen anzusehen. Es besteht die Möglichkeit, dass o.g. Auflistung, je nach den persönlichen Gegebenheiten, nicht abschließend ist. Diese soll lediglich als Orientierungshilfe dienen. Eventuelle Änderungen sind vorbehalten!**

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Gemeinde Mauern