Ermittlung des Grundstückskaufpreises für das Bebauungsplangebiet „Zur Turnhalle“ in Husbäke

Grundlage ist das Bebauungsplangebiet mit einer Gesamtfläche von 6.241 m² (7.413 m² Baugebietsfläche abzüglich 1.172 m² Straßenareal). Die vorgenannte Fläche zur Größe von 6.241 m² steht mit einem Anteil von 5.265 m² im Eigentum der Gemeinde, weitere 976 m² befinden sich in privater Hand. Bei der Ermittlung der Erschließungskosten sind sie dennoch zu berücksichtigen.

A. Grunderwerbskosten

Das Bauareal befindet sich bereits seit vielen Jahrzehnten im Eigentum der Gemeinde Edewecht. Der seinerzeitige Ankaufswert ist nicht mehr feststellbar. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes (1999) betrug ein Ankaufswert für Rohbauland im Ortsteil Husbäke etwa zehn DM, mithin rund fünf Euro je Quadratmeter.

5,00 €/m²

B. Kosten der Erschließung

a) Kosten nach dem BauGB

Erdarbeiten, Straßenbau, Oberflächenentwässerung der Straßenflächen, Beleuchtung (jedoch ohne Schmutz- und Oberflächenwasserkanal und ohne Kosten des Bodenaustausches auf den Baugrundstücken) 580.000,00 €

zzgl. Grundstücksflächen für Straßen rd. 6.000,00 €

abzgl. 10 % Gemeindeanteil 58.600,00 €

Insgesamt 527.400,00 €

verteilt auf 6.241 m² 84,51 €/m²

b) Beitrag nach dem NKAG

Kosten der Schmutz- und Oberflächenentwässerung 80.000,00 €

verteilt auf 6.241 m² 12,82 €/m²

c) Kosten des Bodenaustausches (nur Grundstücksflächen) 160.000,00 €

verteilt auf 5.265 m² 30,39 €/m²

d) Infrastrukturbetrag 10,23 €/m²

e) Sonstiges (Vermessung etc.) 25.000,00 €

verteilt auf 5.265 m² 4,75 €/m²

Gesamtkaufpreis 147,70 € rd. 148,00 €/m²