

Gesamtkosten - Vorbereitung für Kostenaufteilung auf Wohnungen

Stand 03.03.2024

Nutzfläche gesamt in m²	2.929,5
Wohnfläche in m²	2.659,5
Nutzfläche Gewerbe in m²	270,0

Grundstücksanteil 1.400 € / m² Nutzfläche - Erwerb durch Baugruppenmitglieder entsprechend ihrer Anteile von:	Bemerkungen		
Grundstücksanteil Michaela Knör 30 % = 878,9 m² * 1.400 €	1.230.390 €	1.230.390 €	
Grundstücksanteil Michael Kothoff 30 % = 878,9 m² * 1.400 €	1.230.390 €	1.230.390 €	
Grundstücksanteil Schonensche Str. 24 GmbH & Co KG 40 % = 1.171,8 m² * 1.400 €	1.640.520 €	1.640.520 €	40 % Grundstück wurden bereits durch die KG zum Preis von 1.360.000 € erworben - Differenz deckt Grunderwerbssteuer, Notar, Gericht, Zwifl, Betreuung etc.
Grundstück gesamt	1.400 €	4.101.300 €	4.101.300 €

Kaufnebenkosten (Notar, Gericht, Grunderwerbssteuer für den Erwerb des Grundstücksanteils) tragen die Erwerber individuell

Bauwerk, Planung, Betreuung, Abwicklung - über Baugemeinschaft Kurze Str. 6 eGbR

Gegenstand	je m² Nutzfläche	Summe €, brutto	Summe €, netto	Bemerkungen
Notar, Gericht für Gründung eGbR, Beurkundung, Teilungserklärung, Anlage Wohnungsgrundbücher, Grundschuld eintragung für die Baugemeinschaft etc.	34 €	100.000 €	90.000 €	wird mit Notar noch genauer kalkuliert
Betreuung Gründung eGbR, Geschäftsführung während der Bauzeit, Jahresabschlüsse, Erklärungen, Steuerberatung, Rechtsberatung etc. bis zum Abschluss des Projekts und der Aufteilung - ca. 4 Jahre	96 €	280.000 €	235.294 €	Steuerberater, Anwalt + Büro Klinkenberg
Mitgliederwerbung und Baugemeinschaftsbetreuung bis zur Fertigstellung und Übergabe der WE - Teilungserklärung, Einführung WEG Verwaltung - 4 Jahre, 31 WE + 2 GE - 30.000 € / Einheit (wird als "Finanzierungsbeschaffung" überwiegend netto abgerechnet)	338 €	990.000 €	990.000 €	Büro Klinkenberg + Anwalt + Steuerberater + Sonstige
Zwischenfinanzierung, Bewirtschaftung Grundstück während der Bauzeit, Sonstiges	68 €	200.000 €	180.000 €	Teilweise mit Umsatzsteuer
Baukosten, Baunebenkosten, Beräumung, Errichtung Gebäude mit Erschließung, Haustechnik, Aussenanlagen - Erdwärmennutzung, Photovoltaik, an KfW 40 Standard angelehnt	4.151 €	12.161.771 €	10.219.976 €	siehe Baukostenkalkulation vom 15.11.2023 + 100.000 € Wasserhaltung - Beräumung Grundstück bereits durchgeführt, Planung / Genehmigung weit fortgeschritten
Baukosten: Puffer für unvorhergesehene Maßnahmen, Preissteigerungen etc.	122 €	357.000 €	300.000 €	Puffer ist aufgrund detaillierterer Baukostenkalkulation verringert
Summe Kosten Baugemeinschaft: Bau, Planung, Betreuung, Abwicklung	4.809 €	14.088.771 €	12.015.270 €	
Summe Gesamtkosten incl. Grundstück		18.190.071 €	16.116.570 €	

Kosten Baugemeinschaft - Baukosten, Planung, Betreuung, Abwicklung

Aufteilung Wohnen brutto - Gewerbe netto	Nutzfläche m²	brutto	netto
Kosten - gesamt brutto, netto	2.929,50	14.088.771 €	12.015.270 €
je m² Wohnen - Gewerbe durchschnittlich	2.929,50	4.809 €	4.101 €
Kosten Wohnen	2.659,50	12.790.267 €	10.907.872 €
Kosten Gewerbe (vorsteuerabzugsberechtigt)	270,00	1.298.504 €	1.107.398 €

Gesamt Kosten Gewerbe netto + Wohnen brutto 13.897.665 €

Gesamtkosten - Grundstück, Baukosten, Planung, Betreuung, Abwicklung

Aufteilung Kosten Wohnen brutto - Gewerbe netto	Nutzfläche m²	brutto	netto
Kosten - gesamt brutto, netto	2.929,50	18.190.071 €	16.116.570 €
je m² Wohnen - Gewerbe durchschnittlich	2.929,50	6.209 €	5.501 €
Kosten Wohnen	2.659,50	16.513.567 €	14.631.172 €
Kosten Gewerbe (vorsteuerabzugsberechtigt)	270,00	1.676.504 €	1.485.398 €

Gesamt Kosten Gewerbe netto + Wohnen brutto 17.998.965 €