



STADT HELMSTEDT

Stadt der Einheit

Der Bürgermeister

Stadt Helmstedt, Markt 1, 38350 Helmstedt

Interessenten

Ihr Ansprechpartner

Christof Wirth
Grundstücks- und Gebäudemanagement
Telefon: 05351 / 17-5513
E-Mail: immobilien@stadt-helmstedt.de

Telefon: 05351 / 17-0 (Vermittlung)
Telefax: 05351 / 17-7001
E-Mail: rathaus@stadt-helmstedt.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens (Bei Antwort bitte angeben)
Unser Zeichen 5513/23 20 10/Am Stephani-Friedhof Datum 03.08.2020

Baugebiet „Am Stephani-Friedhof“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben Ihr Interesse an dem Baugebiet „Am Stephani-Friedhof“ bekundet und warten sicherlich schon darauf, sich um einen Bauplatz bewerben zu können. Dazu haben Sie nun die Gelegenheit.

Allerdings wird sich die Fertigstellung des Baugebietes - entgegen unseren bisherigen Angaben - noch etwas verzögern. In Abstimmung der beteiligten Gewerke können wir eine Bautätigkeit auf den Privatgrundstücken voraussichtlich erst ab dem Jahresbeginn 2021 ermöglichen. Die Erschließungsarbeiten im Gebiet selbst sind plangemäß angelaufen. Es zeigt sich jedoch, dass in Abstimmung der unterschiedlichen Gewerke nicht alle Arbeiten parallel abgewickelt werden können, so dass die innere Erschließung erst nach dem Umbau des Straßenanschlusses erfolgen wird. Private Baustellenverkehre können wiederum erst nach Beendigung der Erschließungsarbeiten zugelassen werden. Die Voraussetzungen dafür werden frühestens zum Ende des Jahres 2020 geschaffen sein.

Zum Verkauf stehen insgesamt 29 Bauplätze. Einzelheiten entnehmen Sie bitte den beigefügten Unterlagen (Wesentliche Vertragsbedingungen, Lageplan, Preisliste, Bebauungsplan).

Und so bewerben Sie sich:

Füllen Sie den beigefügten Bewerbungsbogen vollständig aus und senden ihn per Brief oder E-Mail an uns zurück. Bitte beachten Sie auch die Hinweise auf dem Vordruck!

Alle Bewerbungen, die bis zum **31.08.2020** hier eingegangen sind, werden gleichrangig behandelt; später eingehende Bewerbungen werden nach Eingangsdatum berücksichtigt. Um Ihre Chancen zu erhöhen, sollten Sie mehrere Grundstücke auswählen!

Nach der oben genannten Bewerbungsfrist erhalten Sie eine Bestätigung, ob und ggf. welcher Bauplatz für Sie reserviert ist.

Öffnungszeiten Bürgerbüro:
Mo, Mi, Fr 08.00 - 12.00 Uhr
Di 08.00 - 12.00 Uhr
15.00 - 18.00 Uhr
Do 08.00 - 18.00 Uhr
Sa 10.00 - 12.30 Uhr

Öffnungszeiten Rathaus:
Mo bis Fr 09.00 - 12.00 Uhr,
und nach Terminvereinbarung

♿ und Info: Eingang Holzberg, Bürgerbüro
P (nur für PKW): Holzberg oder Parkhaus Edelhöfe

Nord/LB Helmstedt
IBAN: DE03 2505 0000 0005 8020 95
BIC: NOLADE2HXXX
Volksbank eG
IBAN: DE20 2709 2555 3022 0645 00
BIC: GENODEF1WFV

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg!

Mit freundlichen Grüßen


(Wittich Schobert)

**Am Stephani-Friedhof
- Vertragsbedingungen -**

1. Die Stadt Helmstedt veräußert das Flurstück zur Errichtung eines Wohnhauses.
2. Der Kaufpreis ist grundsätzlich innerhalb eines Monats nach Vertragsabschluss zu entrichten. Solange das Grundstück noch nicht zur Bebauung freigegeben ist, ist zunächst ein Teilkaufpreis von 20 % fällig. Der Restbetrag wird innerhalb eines Monats nach schriftlicher Mitteilung über die Baufreigabe fällig.

Der Erschließungskostenanteil wird mit dem Kaufvertrag abgelöst, d. h. der Betrag ist Bestandteil des Kaufpreises und somit nicht gesondert zu zahlen. Mit der Ablösung verzichten beide Vertragspartner auf eine beitragsmäßige Abrechnung.

3. **Bebauungsverpflichtung / Wiederkaufsrecht**

- a) Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück innerhalb von zwei Jahren, gerechnet vom Tage der Übergabe an, entsprechend dem Bebauungsplan mit einem Wohnhaus bezugsfertig zu bebauen.
- b) Eine Veräußerung der Kauflfläche sowie die Belastung mit einem Erbbaurecht vor Ablauf der Bebauungsfrist ist von der vorherigen Zustimmung der Verkäuferin abhängig. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn die Veräußerung bzw. die Belastung dem jetzigen Vertragszweck entspricht oder ein berechtigter Grund vorliegt. Der Käufer darf bei der Veräußerung bzw. Belastung des noch nicht vertragsgemäß bebauten Grundstücks keinen Gewinn erzielen, sondern muss einen etwaigen Mehrerlös für den Grund und Boden an die Verkäuferin abführen.

Zur Sicherung der Bebauungspflicht wie auch der Verpflichtung zur Abführung des Mehrerlöses bei einer Weiterveräußerung bzw. Belastung des noch nicht vertragsmäßig bebauten Grundstücks behält sich die Verkäuferin das Recht zum Wiederkauf vor.

Als Wiederkaufspreis gilt der zum Zeitpunkt des Rückkaufs durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte zu ermittelnde Verkehrswert für den Grund und Boden, höchstens jedoch der dem Kaufvertrag zugrundeliegende Kaufpreis.

Das Wiederkaufsrecht erlischt mit der vollständigen Erfüllung der Bebauungsverpflichtung. Die Löschungsbewilligung wird auf Antrag erteilt.

Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung aus dem Wiederkaufsrecht bewilligt der Käufer gleichzeitig mit dem Eigentumsübergang die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB zugunsten der Verkäuferin im Grundbuch. Es kann mit einem Rangvorbehalt zur einmaligen Ausnutzung für noch einzutragende Grundpfandrechte in vertretbarer Höhe im Grundbuch eingetragen werden. Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, bei Ausnutzung des Rangvorbehaltes diese Mittel nur für vertragsgemäße Zwecke einzusetzen.

Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts durch die Stadt Helmstedt trägt der Käufer oder seine Rechtsnachfolger alle dadurch entstehenden Kosten, einschließlich der Gebühren für ein zeitgemäßes Verkehrswertgutachten und die Grunderwerbsteuer. Die Kosten für ein zeitgemäßes Verkehrswertgutachten trägt der Käufer oder seine Rechtsnachfolger auch im Falle der Weiterveräußerung des noch nicht mit einem bezugsfertigen Wohnhaus bebauten Grundstücks. Das Grundstück ist lastenfrei und im ursprünglichen (geräumten) Zustand zurückzugeben.

4. Solange ein Wiederkaufsrecht nach diesem Vertrag besteht, gelten für eventuelle Auffüllungen folgende Maßgaben:

- a) Sofern das Grundstück aufgefüllt wird, dürfen dabei nur solche Materialien verwendet werden, die eine Bebauung des Grundstückes ohne Mehraufwand ermöglichen; es ist sicherzustellen, dass bei der Auffüllung keine Hohlräume entstehen.
- b) Ein Austausch des auf dem Kaufgrundstück befindlichen Bodens ist nur mit vorheriger Zustimmung der Verkäuferin zulässig.
- c) Die Abfuhr von tragfähigem Boden ist lediglich erlaubt, wenn besondere bauliche Maßnahmen dieses erfordern.
- d) Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes gelten folgende Bestimmungen:
 - Eine Entschädigung für eine vorgenommene Auffüllung wird nicht gewährt.
 - Sollte eine Auffüllung der im Bereich der lt. B-Plan bebaubaren Flächen vorgenommen worden und so beschaffen sein, dass eine Bebauung nur mit Mehraufwand möglich ist, so hat der Käufer diese Auffüllung auf Verlangen der Verkäuferin auf seine Kosten zu beseitigen.
 - Sofern ein Bodenaustausch ohne Zustimmung der Verkäuferin bzw. eine unberechtigte Bodenabfuhr vorgenommen wurde, hat der Käufer auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand der Kauffläche auf Verlangen der Verkäuferin wiederherzustellen.

Nur für die Bauplätze Nr. 18, 19, 22, 23, 25-29:

5. Der Käufer übernimmt das in Abt. II, lfd. Nr. 1, eingetragene Leitungsrecht (Druckleitung).

Nur für die Bauplätze Nr. 18 und 19 / 22 und 23:

6. [Das Flurstück 1058 (Weg) dient der Erschließung der Flurstücke 1050 und 1052] / [Das Flurstück 1059 (Weg) dient der Erschließung der Flurstücke 1046 und 1048], alle Flur 37 von Helmstedt. Die Rechte und Pflichten bezüglich des Baues und der Nutzung, Unterhaltung usw. dieses Weges ergeben sich aus der Wegeordnung, die Bestandteil des Vertrages wird.

Der Käufer übernimmt die Belastung in Abt. II, Nr. 2 („Benutzung des Grundstücks ist geregelt“ und „Aufhebung der Gemeinschaft darf nicht verlangt werden“).

Nur für die Bauplätze 1-6:

7. Dem Käufer ist bekannt, dass von der angrenzenden Friedhofsfläche (Flurstück 993/458 der Flur 37 von Helmstedt) Geruchsemissionen durch Kompostierung entstehen können. Diese sind von den jeweiligen Eigentümern bzw. Bewohnern zu dulden.

Nur für die Bauplätze 1-11:

Dem Käufer sind die auf dem benachbarten Friedhofsgrundstück der Verkäuferin (Flurstück 993/458 der Flur 37 von Helmstedt) befindlichen und entlang der gemeinsamen Grenze verlaufenden Anpflanzungen von Anzahl und Abmessungen her bekannt. Der Käufer verzichtet diesbezüglich auf die Geltendmachung von Ansprüchen aus den §§ 906, 1004 BGB sowie aus dem Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz. Ferner wird hinsichtlich der Anpflanzungen jegliche Haftung des Verkäufers wegen Verletzung der ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht sowie für aus den Anpflanzungen resultierende Schäden gegenüber dem Käufer ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit seitens der Verkäuferin. Dies gilt auch sofern und soweit die vorhandene Bepflanzung ersetzt wird.

Diese Duldungspflicht/en ist/sind vom jeweiligen Eigentümer auf sämtliche Rechtsnachfolger bzw. Bewohner zu übertragen.

8. Der Käufer verpflichtet sich, die Anforderungen des § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung zu beachten; das heißt, die nicht überbauten Flächen des Grundstücks als Grünflächen anzulegen, sofern sie nicht für andere zulässige Nutzungen - wie Stellplätze, Zuwege, Zufahrten - erforderlich sind. Gartenanlagen mit Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien sind nicht erlaubt.
*HINWEIS: Wir empfehlen zu diesem Thema die Broschüre des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (1. Auflage 2019). Die Broschüre kann unter folgendem Link heruntergeladen bzw. bestellt werden:
<https://www.nlwkn.niedersachsen.de/insektenvielfalt/insektenvielfalt-in-niedersachsen--und-was-wir-dafuer-tun-koennen-177015.html>*
9. Die Übertragung des Grundstücks erfolgt - soweit in diesem Vertrag nicht anders vereinbart - frei von Lasten und Beschränkungen in Abt. II und III des Grundbuches und frei von Rechten Dritter mit Ausnahme von Rechten für etwaige ober- oder unterirdische Leitungen von Versorgungsträgern. Der Käufer verpflichtet sich, den Verbleib von etwaigen vorhandenen ober- oder unterirdischen Leitungen von Versorgungsträgern zu dulden und diese Verpflichtung auch späteren Erwerbem der Fläche aufzuerlegen. Zur Sicherung dieser Duldungspflicht hat der Käufer auf Verlangen des Berechtigten zu dessen Gunsten eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit auf dem an ihn verkauften Grundstück zu bewilligen und zu beantragen.
10. Die Höhenlage zwischen der Straßenfläche und der Fläche des Baugrundstücks kann unterschiedlich sein. Evtl. zum Ausgleich dieses Höhenunterschiedes notwendig werdende Böschungen dürfen ohne Entschädigung durch die Stadt Helmstedt auf dem Kaufgrundstück hergestellt werden.
11. Die Übergabe des Grundstücks wird bei Vertragsabschluss vereinbart (= Tag der Baufreigabe). Der Käufer hat das Grundstück genau besichtigt und kauft es wie es liegt und steht ohne Gewähr für Größe, Güte und eine ordnungsgemäße Beschaffenheit oder Nutzbarkeit für einen bestimmten Zweck. Aufwuchs verbleibt auf dem Grundstück. Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln werden ausgeschlossen; Garantien werden keine abgegeben. Die Verkäuferin versichert jedoch, dass ihr keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt sind. Der Käufer wurde darauf hingewiesen, dass er bei Zweifeln an der Eignung des Grund und Bodens für seine Zwecke vor Vertragsabschluss auf seine Kosten eine Bodenuntersuchung durchführen lassen kann. Die Verkäuferin übernimmt keinerlei Kosten, die durch eventuell unzureichende Bodenverhältnisse verursacht werden.
- Von den vorstehenden Rechtsbeschränkungen ausgenommen ist eine Haftung der Verkäuferin bei Vorsatz, Arglist oder grober Fahrlässigkeit.
12. Der Käufer trägt die Kosten des Grundstückskaufvertrages und seiner Durchführung. Das gilt insbesondere für weitere Vermessungs- und Grenzsteinsetzungskosten, die Notariats- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer. Die Kostentragungspflicht gilt auch für Kosten notarieller Vorentwürfe, falls es auf Veranlassung des Käufers nicht zu einer anschließenden Beurkundung kommt.

Helmstedt, 03.08.2020

Stadt Helmstedt
Der Bürgermeister


(Wittich Schobert)

**Am Stephani-Friedhof
- Grundstücksdaten / Kaufpreise -**

BP	Flist	Größe	Kaufpreis	Bemerkungen
1	1038	602	90.300,00 €	Duldung Kompost/Friedhof + Bäume
2	1037	614	101.310,00 €	Duldung Kompost/Friedhof + Bäume
3	1036	614	101.310,00 €	Duldung Kompost/Friedhof + Bäume
4	1035	614	101.310,00 €	Duldung Kompost/Friedhof + Bäume
5	1034	614	104.380,00 €	Duldung Kompost/Friedhof + Bäume
6	1033/3	614	104.380,00 €	Duldung Kompost/Friedhof + Bäume
7	1033/2	614	104.380,00 €	Duldung Bäume
8	1033/1	614	104.380,00 €	Duldung Bäume
9	1032	614	104.380,00 €	Duldung Bäume
10	1031	614	104.380,00 €	Duldung Bäume
11	1030	938	164.150,00 €	Duldung Bäume
12	1057	645	112.875,00 €	
13	1056	645	112.875,00 €	
14	1055	682	119.350,00 €	
15	1054	619	105.230,00 €	
16	1053	571	91.360,00 €	
17	1051	594	98.010,00 €	
18	1052	651	97.650,00 €	incl. Wegeanteil / Leitungsrecht (s. textl. Festsetzung 6)
19	1050	827	124.050,00 €	incl. Wegeanteil / Leitungsrecht (s. textl. Festsetzung 6)
20	1049	589	97.185,00 €	
21	1047	548	87.680,00 €	
22	1048	677,5	101.625,00 €	incl. Wegeanteil / Leitungsrecht (s. textl. Festsetzung 6)
23	1046	680,5	102.075,00 €	incl. Wegeanteil / Leitungsrecht (s. textl. Festsetzung 6)
24	1045	562	87.110,00 €	
25	1044	760	121.600,00 €	Leitungsrecht (s. textl. Festsetzung 6)
26	1043	834	133.440,00 €	Leitungsrecht (s. textl. Festsetzung 6)
27	1042	856	136.960,00 €	Leitungsrecht (s. textl. Festsetzung 6)
28	1041	935	149.600,00 €	Leitungsrecht (s. textl. Festsetzung 6)
29	1040	1.485	222.750,00 €	Reihen- oder Mehrfamilienhaus / Leitungsrecht (s. textl. Festsetzung 6)
Alle Angaben ohne Gewähr!				

**Am Stephani-Friedhof
- Ansprechpartner-**

Stadt Helmstedt, Markt 1, 38350 Helmstedt

Auskünfte erteilt	über
Immobilien und Betriebshof Christof Wirth - immobilien@stadt-helmstedt.de Tel.: 05351 17-5513 Neumärker Str. 1, Zimmer N201	Bauplatzreservierung, Grundstückskaufvertrag
Tiefbau Silvia Nahrstedt - silvia.nahrstedt@stadt-helmstedt.de Tel.: 05351 17-5401 Neumärker Str. 1, Zimmer N304	Erschließungsstraße
Planen und Bauen Felix Paetsch - felix.paetsch@stadt-helmstedt.de Tel.: 05351 17-5221 Rathaus, Zimmer M206 Ralf Bosse - ralf.bosse@stadt-helmstedt.de Tel.: 05351 17-5225 Rathaus, Zimmer M203	<u>Bauberatung/Bauantrag/Bauanzeige:</u> - Am Stephani-Friedhof Wohnraumförderung, Fördermittel des Landes Niedersachsen (NBank)

Versorgungsträger:

Avacon AG - ServiceCenter - Schillerstraße 3, 38350 Helmstedt Tel.: 05351 3 99 69 09 (Mo.-Fr. 8 bis 18 Uhr zum Standardtarif) E-Mail: kundenservice@avacon.de / www.avacon.de	Strom Gas
Purena GmbH über Avacon AG Schöningen Tel.: 05352 93 90 E-Mail: ha-schoeningen@avacon.de / www.purena.de	Trinkwasser
Dienstleistungsbüro Abwasser Antje Disselhoff - antje.disselhoff@stadt-helmstedt.de Mühlgraben 15, 38350 Helmstedt Tel.: 05351 531722	Entwässerungsantrag
DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Technische Infrastruktur Niederlassung Nord PTI 24 - Bauherrenberatung Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig Tel.: 0531 272-6557 E-Mail: Eric.Piehl@telekom.de / www.telekom.de	Telefon Internet

Amtliche Lagepläne / Grenzpunkte / Bauabsteckung / Gebäudeeinmessung:

- Katasteramt Helmstedt, Emmerstedter Straße 21, 38350 Helmstedt, Tel.: 05351 3930
- Vermessungsbüro Wolfsburg, Schillerstraße 62, 38440 Wolfsburg, Tel.: 05361 27880
- HPM Vermessung, Dietrich-Bonhoeffer-Str. 8, 38300 Wolfenbüttel, Tel.: 05331 9960

Am Stephani-Friedhof - Bewerbungsbogen -

Stadt Helmstedt
- Liegenschaften -
Markt 1
38350 Helmstedt

E-Mail: immobilien@stadt-helmstedt.de

(bitte die Daten sämtlicher Bewerber/Käufer eintragen)

	Bewerber 1	Bewerber 2
Name, Vorname		
Straße, Hausnummer		
PLZ, Ort		
Telefon		
E-Mail		

(bitte nichtzutreffendes streichen)

Hiermit bewerbe/n ich mich/wir uns um folgende Bauplätze:

(bitte die jeweilige Bauplatz-Nummer eintragen - siehe Lagepläne)

1.	2.	3.	4.	5.
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

(Weitere Nennungen möglich): _____

Die Finanzierung ist gesichert. (bitte ankreuzen) ja nein

Ich/Wir erkläre/n mich/uns mit den Vertragsbedingungen vom 03.08.2020 einverstanden.

Mir/uns ist bekannt, dass kein Rechtsanspruch auf ein Baugrundstück besteht.

Anmerkungen:

(Ort, Datum, Unterschrift/en)