



Baugebiet Am Stephani-Friedhof (Emmi-Lademann-Straße)

Infomappe Bewerbungsunterlagen

Bauen

Wohnen

Leben

**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 Kauffläche 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 Rangvorbehaltens 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) Geruchsemisionen 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 Versatz 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, Zutritte, 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 Erwerbern 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.

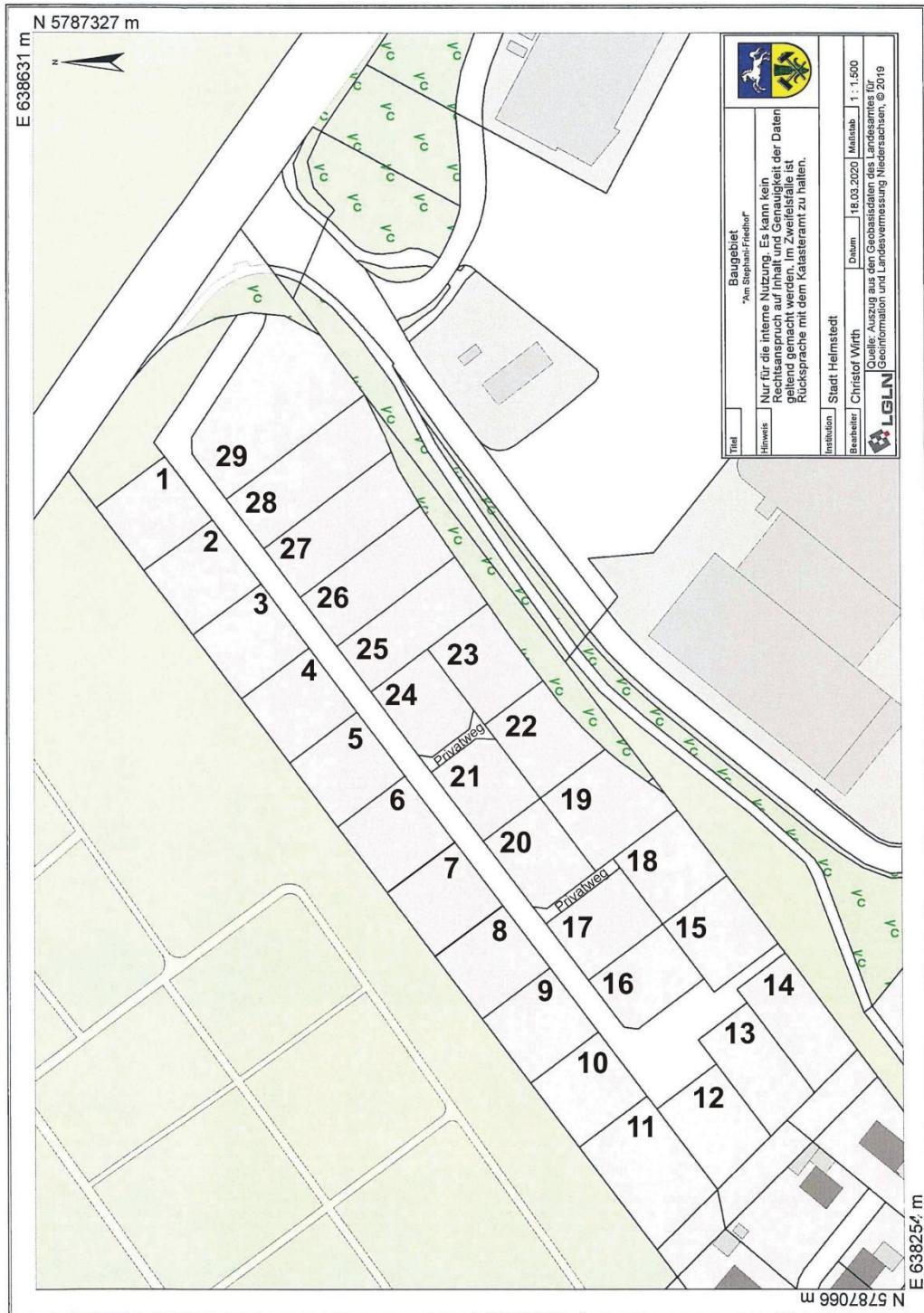
12. Der Käufer trägt die Kosten des Grundstückskaufvertrages und seiner Durchführung. Das gilt insbesondere für weitere Vermessungs- und Grenzsteinsetzungskosten, die Notariats- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer. Die Kostentragungspflicht gilt auch für Kosten notarieller Vorentwürfe, falls es auf Veranlassung des Käufers nicht zu einer anschließenden Beurkundung kommt.

Helmstedt, 03.08.2020

Stadt Helmstedt
Der Bürgermeister


(Wittich Schobert)

Grundstücksauflistung



Am Stephani-Friedhof
- Grundstücksdaten / Kaufpreise -

BP	Fist	Größe	Kaufpreis	Bemerkungen
1	1038	602	90.300,00 €	Duldung Kompost/Friedhof + Bäume
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 Detlef Grasse - detlef.grasse@stadt-helmstedt.de Tel.: 05351 17-5402 Neumärker Str. 1, Zimmer N306	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 / Gebäudeinmessung:

- 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)