

Vorlage
an den Rat der Stadt Helmstedt
über den Verwaltungsausschuss

Vermarktung der Bauplätze im Baugebiet „Am Stephani-Friedhof“

Durch die Erschließung des Baugebietes „Am Stephani-Friedhof“ entstehen insgesamt 29 Bauplätze - wie im beigefügten Lageplan (Anlage 1) dargestellt (28 Einzel- bzw. Doppelhausgrundstücke, 1 Mehrfamilien- bzw. Reihenhaushausgrundstück). Die Grundstücke sollen möglichst im Oktober d. J. die Baureife erlangen. Die Vermarktung soll während der Erschließungsphase durchgeführt werden. Die wesentlichen Vertragsbedingungen sind als Anlage 3 beigefügt.

Mehr als 200 Interessenten haben sich mittlerweile in die Liste für das Baugebiet eintragen lassen. Diese sollen alle direkt angeschrieben werden, damit sie sich nun konkret um einen Bauplatz bewerben können. Das Vergabeverfahren läuft so, dass jeder Bewerber mehrere Wunschgrundstücke benennen soll. Während einer ersten Bewerbungsfrist von einer Woche werden alle Eingänge gleichrangig behandelt; später eingehende Bewerbungen werden nach Eingangsdatum berücksichtigt. Sollten während der ersten Bewerbungsfrist mehrere Bewerbungen auf denselben Bauplatz eingehen, entscheidet das Los.

Auf dem Bauplatz 29 können Reihenhäuser oder ein Mehrfamilienwohnhaus entstehen. Für dieses Grundstück soll ein Investor gefunden werden.

Zur Berechnung des Verkaufspreises wurden sämtliche Kosten ermittelt, die zur Schaffung und Erschließung des Baugebietes entstanden sind - bzw. noch entstehen:

Grunderwerb	156.173,04 €
B-Plan	33.250,94 €
Baustraße u. Beleuchtung	341.389,71 €
Endausbau	496.000,00 €
Kanal	436.410,96 €
Kreisverkehrsanlage.....	442.669,59 €
Vermessung	14.496,27 €
Räumung/Zaunerneuerung	32.000,00 €
Personal-/Sach-/Gemeinkosten (FB 55)	12.000,00 €
Finanzierungskosten	31.234,00 €
<u>Gesamtkosten.....</u>	rd. 1.995.625,00 €

Die Gesamtkosten sind auf insgesamt 21.082 m² Wohnbaufläche zu verteilen, sodass Kosten in Höhe von 94,66 € pro Quadratmeter umgelegt werden. Durch diese Kostenverteilung ist gleichzeitig mit dem Kaufpreis der Erschließungskostenanteil abgegolten.

Dem aktuellen Grundstücksmarktbericht vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist zu entnehmen, dass derzeit wirtschaftlich erzielbare durchschnittliche Grundstückspreise im unmittelbaren Umland bei bis zu 154 € (Königsutter) liegen (Grasleben: 104 €, Lehre: 112 €).

Weiterer Allgemeiner Verwaltungsaufwand und Personalkosten sind zusätzlich zu berücksichtigen. Somit wird für die Grundstücke als Grundpreis 150 €/m² vorgeschlagen. Die Differenz zwischen den Kosten und dem Grundpreis ist unter dem Gesichtspunkt jedoch zu vertreten bzw. zu rechtfertigen. Hinzu kommt - je nach Qualität des Grundstücks - ein weiterer Aufschlag für den Grund und Boden in Höhe von 5 bis 25 €/m². In der Anlage 2 sind die Einzelpreise aufgeführt.

Die Eigentümer der anliegenden Wohngrundstücke am Pottkuhlenweg haben bereits vor einigen Jahren ihr Interesse bekundet, ihr jeweiliges Grundstück um 10 m zum Baugebiet hin zu verlängern. Dies wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Da dieser Grundstücksstreifen nicht von den Erschließungsmaßnahmen (und -kosten) für das Baugebiet betroffen ist, hat man sich mit den Anliegern auf einen Kaufpreis von 100 €/m² geeinigt.

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Baugrundstücke im Baugebiet „Am Stephani-Friedhof“ zu den in der Anlage 3 aufgeführten Kaufpreisen und wesentlichen Vertragsbedingungen (Anlage 2) anzubieten und zu veräußern.
2. An die Eigentümer der Grundstücke „Pottkuhlenweg 15, 17 und 19“ sind die Flächen zum Preis von 100 €/m² zu veräußern.
3. Weiterhin wird die Verwaltung ermächtigt, in den abzuschließenden Kaufverträgen erforderlichenfalls noch Änderungen und/oder Ergänzungen von nicht wesentlicher Bedeutung vorzunehmen.

In Vertretung

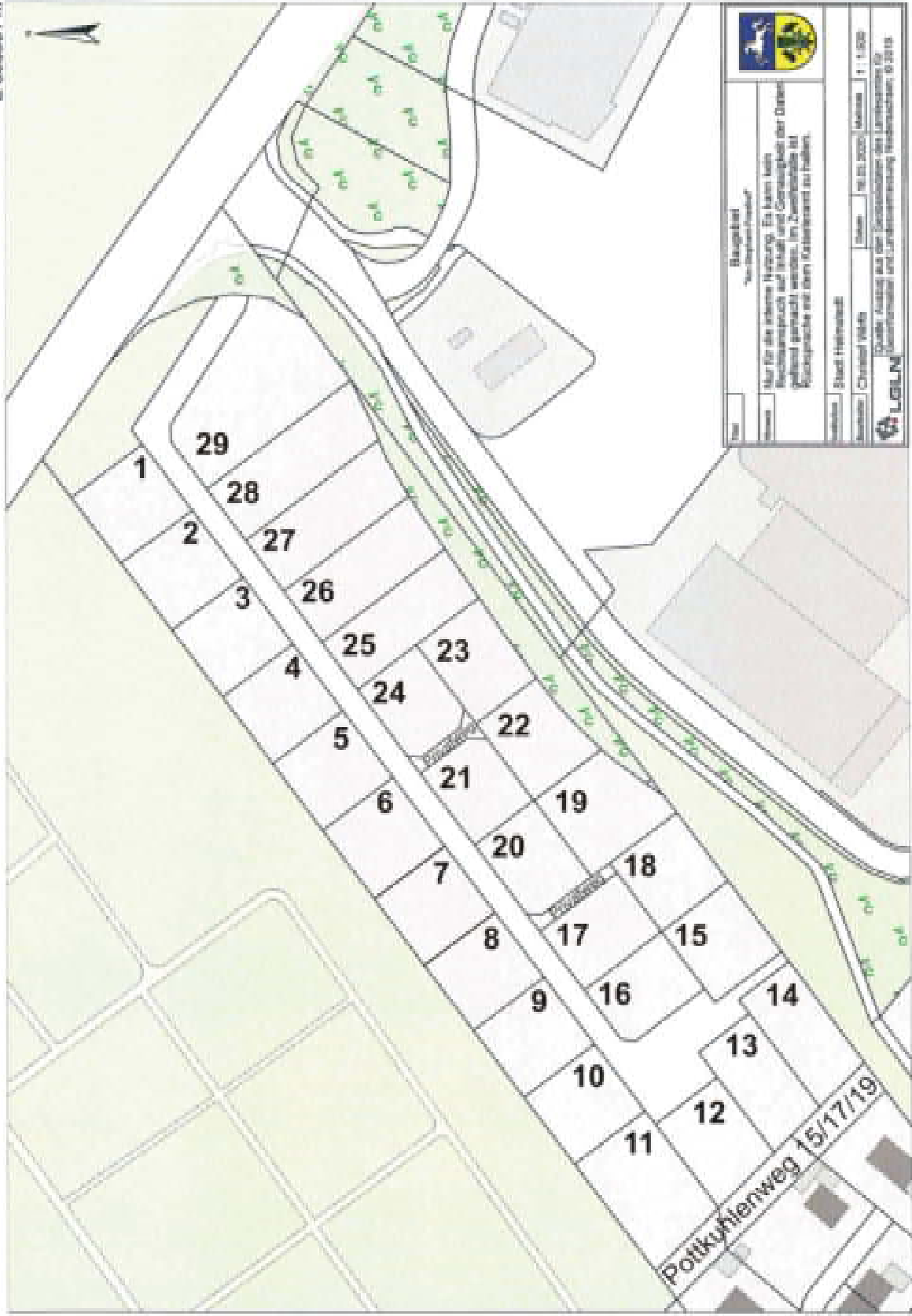
gez. H. K. Otto

(Henning Konrad Otto)

Anlagen

E 638631 m

N 5787327 m



Baugesamt
"Stadtplanamt Hildesheim"

Nur für die interne Nutzung. Es kann kein Rechtsschutz auf Inhalt und Genauigkeit der Daten geltend gemacht werden. Im Zweifelsfall ist Rücksprache mit dem Katasteramt zu halten.

Stand: 16.01.2020, Ausgabe: 1 | 1:500

Quelle: Auszug aus der Sonderkarte des Landesamtes für Geoinformation und Landesmessung Niedersachsen 0/2015

LAGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesmessung Niedersachsen

Stadt Hildesheim

Chancel (M) | Datum: 16.01.2020 | Ausgabe: 1 | 1:500

E 638254 m

N 5787066 m

Am Stephani-Friedhof

Anlage 2

BP	Flist	Größe	Grundpreis pro m ²	Aufschlag pro m ²	Gesamtpreis pro m ²	Kaufpreis	Bemerkungen
1	1038	602	150,00 €	0,00 €	150,00 €	90.300,00 €	Duldung Kompost/Friedhof + Bäume
2	1037	614	150,00 €	15,00 €	165,00 €	101.310,00 €	Duldung Kompost/Friedhof + Bäume
3	1036	614	150,00 €	15,00 €	165,00 €	101.310,00 €	Duldung Kompost/Friedhof + Bäume
4	1035	614	150,00 €	15,00 €	165,00 €	101.310,00 €	Duldung Kompost/Friedhof + Bäume
5	1034	614	150,00 €	20,00 €	170,00 €	104.380,00 €	Duldung Kompost/Friedhof + Bäume
6	1033/3	614	150,00 €	20,00 €	170,00 €	104.380,00 €	Duldung Bäume
7	1033/2	614	150,00 €	20,00 €	170,00 €	104.380,00 €	Duldung Bäume
8	1033/1	614	150,00 €	20,00 €	170,00 €	104.380,00 €	Duldung Bäume
9	1032	614	150,00 €	20,00 €	170,00 €	104.380,00 €	Duldung Bäume
10	1031	614	150,00 €	20,00 €	170,00 €	104.380,00 €	Duldung Bäume
11	1030	938	150,00 €	25,00 €	175,00 €	164.150,00 €	Duldung Bäume
12	1057	645	150,00 €	25,00 €	175,00 €	112.875,00 €	
13	1056	645	150,00 €	25,00 €	175,00 €	112.875,00 €	
14	1055	682	150,00 €	25,00 €	175,00 €	119.350,00 €	
15	1054	619	150,00 €	20,00 €	170,00 €	105.230,00 €	
16	1053	571	150,00 €	10,00 €	160,00 €	91.360,00 €	
17	1051	594	150,00 €	15,00 €	165,00 €	98.010,00 €	
18	1052	651	150,00 €	0,00 €	150,00 €	97.650,00 €	incl. Wegeanteil / Leitungsrecht (s. textl. Festsetzung 6)
19	1050	827	150,00 €	0,00 €	150,00 €	124.050,00 €	incl. Wegeanteil / Leitungsrecht (s. textl. Festsetzung 6)
20	1049	589	150,00 €	15,00 €	165,00 €	97.185,00 €	
21	1047	548	150,00 €	10,00 €	160,00 €	87.680,00 €	
22	1048	677,5	150,00 €	0,00 €	150,00 €	101.625,00 €	incl. Wegeanteil / Leitungsrecht (s. textl. Festsetzung 6)
23	1046	680,5	150,00 €	0,00 €	150,00 €	102.075,00 €	incl. Wegeanteil / Leitungsrecht (s. textl. Festsetzung 6)
24	1045	562	150,00 €	5,00 €	155,00 €	87.110,00 €	
25	1044	760	150,00 €	10,00 €	160,00 €	121.600,00 €	Leitungsrecht (s. textl. Festsetzung 6)
26	1043	834	150,00 €	10,00 €	160,00 €	133.440,00 €	Leitungsrecht (s. textl. Festsetzung 6)
27	1042	856	150,00 €	10,00 €	160,00 €	136.960,00 €	Leitungsrecht (s. textl. Festsetzung 6)
28	1041	935	150,00 €	10,00 €	160,00 €	149.600,00 €	Leitungsrecht (s. textl. Festsetzung 6)
29	1040	1.485	150,00 €	0,00 €	150,00 €	222.750,00 €	Leitungsrecht (s. textl. Festsetzung 6)
P15	1029	231	100,00 €	0,00 €	100,00 €	23.100,00 €	Duldung Bäume
P17	1028	334	100,00 €	0,00 €	100,00 €	33.400,00 €	Baulast
P19	1027	290	100,00 €	0,00 €	100,00 €	29.000,00 €	

Wesentliche Vertragsbedingungen

1. Der Kaufpreis ist innerhalb eines Monats nach Vertragsabschluss zu entrichten.

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.

2. 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 soll erteilt werden, 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 vertragsgemäß 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.

3. 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:

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

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

5. [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 1-5:

6. 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:

Weiterhin sind dem Käufer 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 des Verkäufers.

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

7. 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>

8. Die Übertragung des Grundstücks erfolgt - soweit möglich und in diesem Vertrag nicht anders vereinbart - frei von weiteren Lasten und Beschränkungen in Abt. II und III des Grundbuches und frei von Rechten Dritter mit Ausnahme von Rechten für etwaige weitere 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.
 9. 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.
 10. Die Übergabe des Grundstücks wird bei Vertragsabschluss vereinbart. 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.
 11. Der Käufer trägt die Kosten des Grundstückskaufvertrages und seiner Durchführung. Das gilt insbesondere für die Vermessungs- und Grenzsteinsetzungskosten, die Notariats- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer.
-