

Vorlage

an den Rat der Stadt Helmstedt
über den Verwaltungsausschuss
und den Ortsrat Emmerstedt

Vermarktung der Bauplätze im Baugebiet „Im Rottlande II“ - 2. Bauabschnitt

Mit der Erschließung von insgesamt 28 weiteren Baugrundstücken im Bebauungsplanbereich „Im Rottlande II“ (s. Anlage 1) wurde bereits begonnen, sodass voraussichtlich im Oktober d. J. die Baureife hergestellt ist. Die Vermarktung der Grundstücke soll während der Erschließungsphase durchgeführt werden.

Mehr als 100 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 mehr Bewerbungen auf denselben Bauplatz eingehen, entscheidet das Los.

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

Grunderwerb	372.316,04 €
Erschließung	216.025,46 €
Endausbau	355.000,00 €
Beleuchtung	50.000,00 €
Kanal	253.782,58 €
A+E Maßnahmen	20.200,59 €
Vermessung	15.793,54 €
Personal-/Sach-/Gemeinkosten	27.800,00 €
Waldumwandlung	34.795,00 €
Spielplatz (Wiese)	10.099,75 €
Finanzierungskosten	21.557,00 €
Gesamtkosten.....	1.377.369,96 €

Die Gesamtkosten sind auf insgesamt 19.233 m² Wohnbaufläche zu verteilen, sodass Kosten in Höhe von rd. 72 € pro Quadratmeter umgelegt werden. Durch diese Kostenverteilung sind gleichzeitig mit dem Kaufpreis sowohl der Erschließungskostenanteil als auch der Kostenerstattungsbetrag für die Ausgleichsmaßnahme 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 €). Auch für das Baugebiet Am Stephani-Friedhof wird der voll erschlossene Quadratmeterpreis

im Mittelwert voraussichtlich bei 150 € liegen. Somit wird für die Grundstücke im zweiten Bauabschnitt des Baugebietes „Im Rottlande II“ als Grundpreis 130 €/m² vorgeschlagen. Allgemeiner Verwaltungsaufwand und Personalkosten sind (noch) nicht in der Kalkulation enthalten. Mit Blick auf den vergangenen Zeitraum kann dieser auch nicht mehr im Detail rekonstruiert werden. Die Differenz zum mittleren Verkaufspreis von 130 € ist unter dem Gesichtspunkt jedoch zu vertreten bzw. zu rechtfertigen. Hinzu kommt ferner ein Aufschlag je nach Qualität des Grundstücks von 5 bzw. 10 €/m². In der beigefügten Tabelle (Anlage 2) sind die Einzelpreise aufgeführt. Der aktuelle Bodenrichtwert liegt in dem Bereich bei 85 €/m².

Die wesentlichen Vertragsbedingungen sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Baugrundstücke im Baugebiet „Im Rottlande II“ - 2. Bauabschnitt - zu den in den Anlagen 2 und 3 aufgeführten Kaufpreisen und den wesentlichen Vertragsbedingungen anzubieten und zu veräußern.
2. Weiterhin wird die Verwaltung ermächtigt, in den abzuschließenden Kaufverträgen erforderlichenfalls noch Änderungen und/oder Ergänzungen von nicht wesentlicher Bedeutung vorzunehmen.

gez. W. Schobert

(Wittich Schobert)

Anlagen

Lageplan



Grundstücksdaten / Kaufpreise

Nr.	Flurstück	Größe in m ²	Preis/m ²	Kaufpreis	Nr.	Flurstück	Größe in m ²	Preis/m ²	Kaufpreis
17	684	640	130,00 €	83.200,00 €	33	669	494	135,00 €	66.690,00 €
18	683	848	130,00 €	110.240,00 €	34	670	579	135,00 €	78.165,00 €
19	682	851	140,00 €	119.140,00 €	35	667	601	135,00 €	81.135,00 €
20	681	806	140,00 €	112.840,00 €	36	668	715	135,00 €	96.525,00 €
21	680	806	140,00 €	112.840,00 €	37	665	716	135,00 €	96.660,00 €
22	679	806	140,00 €	112.840,00 €	38	666	568	135,00 €	76.680,00 €
23	678	807	140,00 €	112.980,00 €	39	663	494	135,00 €	66.690,00 €
24	677	808	140,00 €	113.120,00 €	40	664	544	135,00 €	73.440,00 €
25	676	961	140,00 €	134.540,00 €	41	662	637	135,00 €	85.995,00 €
26	675	692	140,00 €	96.880,00 €	42	661	931	140,00 €	130.340,00 €
27	674	732	140,00 €	102.480,00 €	43	660	923	140,00 €	129.220,00 €
28	689	480	130,00 €	62.400,00 €	44	659	915	140,00 €	128.100,00 €
29	688	477	130,00 €	62.010,00 €					
30	687	500	130,00 €	65.000,00 €					
31	686	475	130,00 €	61.750,00 €					
32	685	427	130,00 €	55.510,00 €					

Anlage 3

Wesentliche Vertragsbedingungen

1. Die Stadt Helmstedt veräußert das Flurstück x der Flur 1 von Emmerstedt, Im Rottlande, zur Errichtung eines Wohnhauses.
2. Der Kaufpreis ist innerhalb eines Monats nach Vertragsabschluss auf das Konto der Stadtkasse Helmstedt (IBAN: DE20 2709 2555 3022 0645 00, BIC: GENODEF1WFV, Volksbank eG) zu entrichten (Verwendungszweck: Grundstückskaufpreis).

Der Erschließungskostenanteil und der Kostenerstattungsbetrag für die Ausgleichsmaßnahme werden mit dem Kaufvertrag abgelöst, d. h. die Beträge sind Bestandteile 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 nach Übergabe gemäß dem Vertragszweck zu bebauen. Innerhalb der genannten Bebauungsfrist muss bei genehmigungspflichtigen Bauten die Schlussabnahme gemäß NBauO erfolgt sein.
 - 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.

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.
5. 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>*

6. Die Übertragung des Grundstücks erfolgt - soweit möglich und 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.
7. 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.
8. 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. 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.
9. 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.