

öffentliche Sitzung

Vorlage

an den
Rat
über den Ortsrat Barmke (**ORB**),
den Finanzausschuss (**FA**)
und den Verwaltungsausschuss (**VA**)

Vermarktung der Bauplätze im Baugebiet „Höltgeberg“ in Barmke

Durch die Erschließung des Baugebietes „Höltgeberg“, mit der im Januar 2024 begonnen wurde, stehen ab sofort insgesamt 36 Bauplätze - wie im beigefügten Lageplan (Anlage 1) dargestellt - zur Verfügung. Mit der Vermarktung soll umgehend begonnen werden. Die wesentlichen Vertragsbedingungen sind als Anlage 2 beigefügt.

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

| | |
|--|-----------------------|
| Grunderwerb | 775.667,53 € |
| B-Plan | 71.617,26 € |
| Erschließung (Baustraße/Beleuchtung/Endausbau) | ca. 1.635.000,00 € |
| Kanal | 1.200.000,00 € |
| Vermessung | 16.026,52 € |
| Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen | 109.266,50 € |
| aktivierte Eigenleistung, Personal-/Sach-/Gemeinkosten | 112.000,00 € |
| Finanzierungskosten | 379.182,86 € |
| Gesamtkosten | 4.302.659,18 € |

Die Gesamtkosten sind auf insgesamt 28.015 m² Baufläche zu verteilen, sodass Kosten in Höhe von rd. 154,00 € pro Quadratmeter umzulegen sind. Durch diese Kostenverteilung ist gleichzeitig mit dem Kaufpreis der Erschließungskostenanteil (ohne Wärmenetz) abgegolten.

Die Versorgung mit Wärme erfolgt über ein zentrales Wärmenetz, das von der Abwasser Entsorgung Helmstedt (AEH) betrieben wird. Vorteile eines solchen Nahwärmenetzes im Neubaugebiet Höltgeberg sind wie folgt aufgeführt - in diesem Zusammenhang wird auch auf die Vorlage V143a/2021 verwiesen:

- Wärmeerzeugung zu 100% aus regional verfügbarem, klimaneutralem und regenerativem Rohstoff Holz.
- Stärkung der örtlichen und regionalen Wirtschaft, da die Wertschöpfung in der Region verbleibt.
- Die AEH ist ein Eigenbetrieb der Stadt Helmstedt und damit ein Unternehmen der Helmstedter Bürgerinnen und Bürger, welches sich gegenüber seinen Wärmekunden, Geschäftspartnern und Mitarbeitenden zu nachhaltigem und fairem Handeln verpflichtet sieht.

- Investitionskosten (Hausanschlusskosten und Baukostenzuschuss) sind eine einmalige Zahlung. Keine Rücklagen (z. B. für Erneuerung Wärmepumpe, Solarthermie) erforderlich.
- Keine zusätzlichen Wartungs-/Reparaturkosten (sind bereits im Wärmepreis enthalten). Wartung und Erneuerung des Hausanschlusses inkl. Wärmeübertragerstation stehen in der Verantwortung der AEH.
- Perspektivisch ist zu erwarten, dass die Preise für Gas, Öl (CO₂ Preisaufschlag) und Strom (Netzbau für Wärmepumpen und E-Mobilität) stärker steigen als der Holzpreis.

Der Einstieg in die Helmstedter Wärmewende beginnt in Barmke!

Der Wärmepreis im Neubaugebiet Höltzeberg stellt sich in der **Vorkalkulation** wie folgt dar (alle Preise inkl. MwSt.):

| | |
|--------------|---------------------------------|
| Arbeitspreis | 0,07 €/kWh |
| Grundpreis | 139 €/kW Anschlussleistung/Jahr |
| Messpreis | 81 €/Jahr |

Berechnung der jährlichen Kosten für einen Musterkunden mit einem Verbrauch von 8.500 kWh und 5 kW Anschlussleistung:

| | | | |
|---------------|--------------------|---|-------------------|
| Arbeitspreis | 0,07 € x 8.500 kWh | = | 595,00 € |
| Grundpreis | 139,00 € x 5 kW | = | 695,00 € |
| Messpreis | | = | 81,00 € |
| Gesamt | | = | 1.371,00 € |

Die einmaligen Investitionskosten pro Kunden betragen lt. Vorkalkulation ca. 10.000 € für den Hausanschluss und ca. 6.223 € als Baukostenzuschuss. Dem gegenüber steht die Kosteneinsparung für den Einbau einer eigenen Heizungsanlage.

Bei den 9 Hinterliegergrundstücken, die über Privatwege erschlossen werden, sind die Kosten des Endausbaus zu gegebener Zeit direkt von den Anliegern zusätzlich zu tragen.

Je nach Lage-Qualität des Grundstücks im Baugebiet soll ein unterschiedlicher Aufschlag bis zu 25,00 €/m² hinzugerechnet werden, wodurch ggf. auch Kostensteigerungen - insbesondere beim späteren Straßenendausbau und der Herstellung der Ausgleichsflächen - abgedeckt werden können. Somit liegt der Quadratmeterpreis bei 154,00 € bis 179,00 €. In der Anlage 3 sind die Einzelpreise aufgelistet.

Das mittlere Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in mittlerer Lage liegt im Landkreis Helmstedt bei 275 €/m² (Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2024, veröffentlicht am 18.02.2023). Lt. aktuellem Grundstücksmarktbericht lag in 2023 der Quadratmeterpreis im Mittel bei 156 Euro. Allerdings wurden zu den Vorjahren vergleichsweise sehr wenige Bauplätze im Landkreis Helmstedt verkauft; nicht zuletzt Mangels Angebot (Quelle: Helmstedter Nachrichten vom 20.02.2024).

Insgesamt mehr als 200 Interessentinnen und Interessenten haben sich im Laufe der vergangenen 10 Jahre in die Liste für einen Bauplatz in Barmke eintragen lassen; rd. 140 von ihnen haben daneben auch ihr Interesse an anderen Baugebieten bekundet. Es sollen alle Interessentinnen und Interessenten per E-Mail angeschrieben werden, damit sie sich nun konkret um einen Bauplatz bewerben können. Daneben werden die Bauplätze auch öffentlich angeboten. Als Vergabeverfahren wird vorgeschlagen, dass jeder Bewerber/jede Bewerberin mehrere Wunschgrundstücke benennen sollte. Während einer ersten Bewerbungsfrist werden alle Eingänge gleichrangig behandelt; später eingehende Bewerbungen werden nach Eingangsdatum berücksichtigt. Sollten während der ersten Bewerbungsfrist mehrere Bewerbungen auf denselben Bauplatz fallen, entscheidet grundsätzlich das Los.

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Baugrundstücke im Baugebiet „Höltgeberg“ (Anlage 1) zu den in der Anlage 3 aufgeführten Kaufpreisen und wesentlichen Vertragsbedingungen (Anlage 2) anzubieten und zu veräußern.
2. Das Vergabeverfahren hat so zu erfolgen, dass jeder Bewerber/jede Bewerberin mehrere Wunschgrundstücke benennen sollte. Während einer ersten Bewerbungsfrist sind alle Eingänge gleichrangig zu behandeln; später eingehende Bewerbungen werden nach Eingangsdatum berücksichtigt. Sollten während der ersten Bewerbungsfrist mehrere Bewerbungen auf denselben Bauplatz fallen, entscheidet grundsätzlich das Los.
3. Weiterhin wird die Verwaltung ermächtigt, in den abzuschließenden Kaufverträgen erforderlichenfalls noch Änderungen und/oder Ergänzungen von nicht wesentlicher Bedeutung vorzunehmen.

gez. Wittich Schobert

(Wittich Schobert)

Anlagen 1-3

Lageplan - M. 1 : 1000

Übersichtsplan

Gemeinde: Helmstedt, Stadt
Gemarkung: Barmke
Flur: 2
Flurstück (e): 369-416 (neu)
A.-Nr.: 23S00213
Datum: 29.09.2023

VERMESSUNGSBÜRO
in Wolfsburg seit 1947



Ewald Stroot (normals Gade, Müller, Steinh)

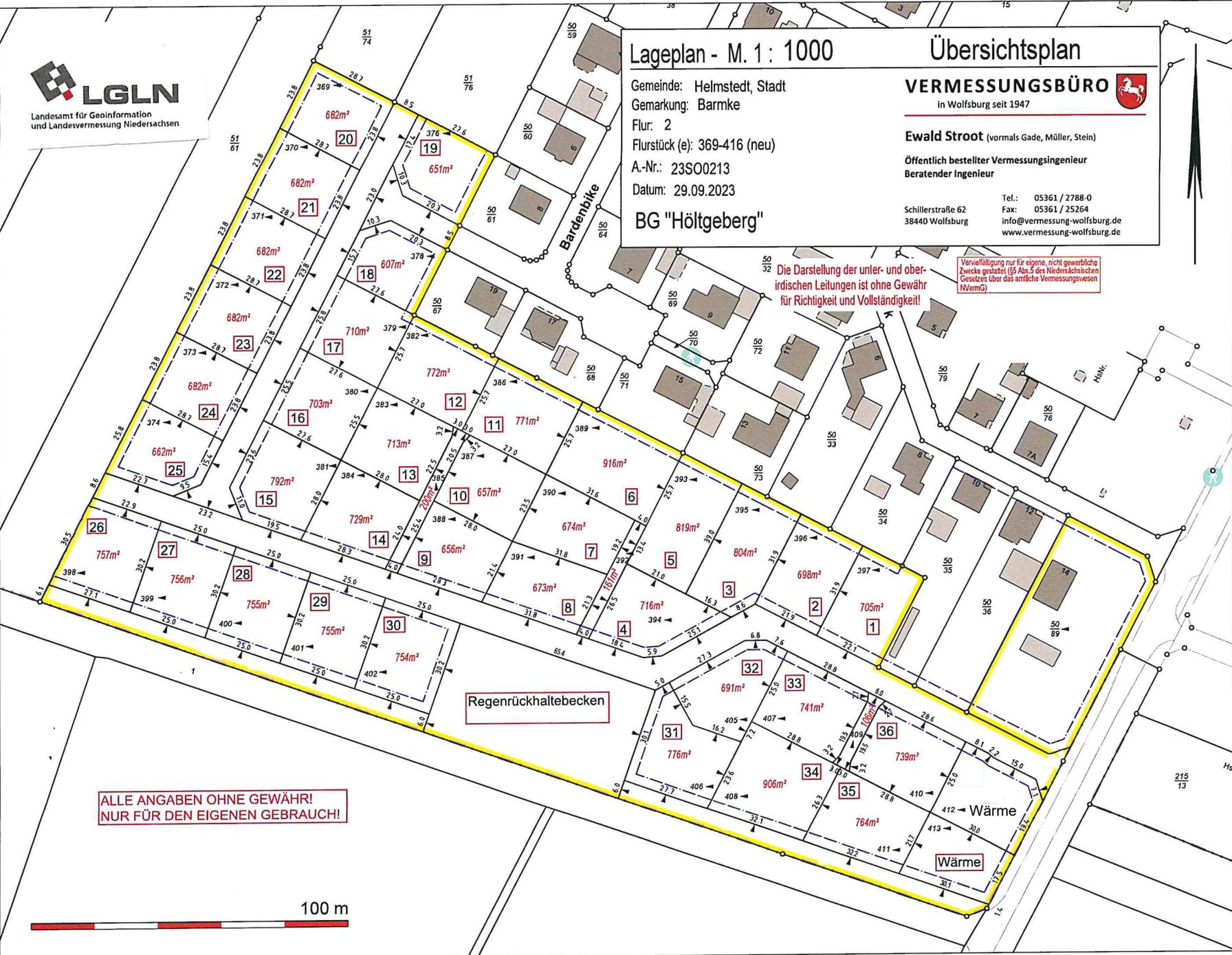
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur

Schillerstraße 62
38440 Wolfsburg
Tel.: 05361 / 2788-0
Fax: 05361 / 25264
info@vermessung-wolfsburg.de
www.vermessung-wolfsburg.de

BG "Höltgeberg"

Die Darstellung der unter- und oberirdischen Leitungen ist ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit!

Vervielfältigung nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§5 Abs.5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen NVermG)



ALLE ANGABEN OHNE GEWÄHR!
NUR FÜR DEN EIGENEN GEBRAUCH!



Baugebiet Höltgeberg - Vertragsbedingungen

1. Die Stadt Helmstedt veräußert an (...), das im Grundbuch von Barmke Blatt (...) eingetragene Flurstück (...) der Flur 2 von Barmke, In der Dorfbreite (Baugebiet Höltgeberg), in Größe von (...) m² zur Errichtung eines Wohnhauses.
2. Kaufpreis
 - a) Der Kaufpreis für den Grund und Boden beträgt (...) €/m²; somit insgesamt (...) €.
 - b) Der Kaufpreis ist innerhalb eines Monats nach Vertragsabschluss auf das Konto der Stadtkasse Helmstedt (IBAN: DE03 2505 0000 0005 8020 95) zu entrichten (Verwendungszweck: Grundstückskaufpreis). Verspätete Geldeingänge sind ab Fälligkeit mit 5 % über dem bei Fälligkeit geltenden Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen. Eine Stundungsabrede ist hierin nicht zu sehen. Der Käufer unterwirft sich wegen der Zahlung des Kaufpreises nebst Zinsen der Verkäuferin gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.
 - c) Der Erschließungskostenanteil (ohne Wärmenetz) und der Kostenerstattungsbeitrag 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.

Die Kosten für das Wärmenetz werden gesondert in Rechnung gestellt; auf Ziffer 9. wird insbesondere hingewiesen.

3. Bebauungsverpflichtung / Wiederkaufsrecht
 - a) Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb eines Jahres nach Besitzübergang die Bauunterlagen vollständig einzureichen und das Grundstück innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. der Bestätigung nach § 62 (2) Nr. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) entsprechend dem Bebauungsplan mit einem Wohnhaus bezugsfertig 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 be-
willigt der Käufer gleichzeitig mit dem Eigentumsübergang die Eintragung einer Vormer-
kung gemäß § 883 BGB zugunsten der Verkäuferin im Grundbuch. Es kann mit einem
Rangvorbehalt zur einmaligen Ausnutzung für noch einzutragende Grundpfandrechte in
vertretbarer Höhe (vom Käufer anzugeben) im Grundbuch eingetragen werden. Der Käu-
fer verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, bei Ausnutzung des Rangvorbehaltes
diese Mittel nur für vertragsgemäße Zwecke einzusetzen. HINWEIS: Darlehen können erst
mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch eingetragen werden.

Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts durch die Stadt Helmstedt trägt der Käufer
oder seine Rechtsnachfolger alle dadurch entstehenden Kosten, einschließlich der Ge-
bühren für ein zeitgemäßes Verkehrswertgutachten und die Grunderwerbsteuer. Die Kos-
ten für ein zeitgemäßes Verkehrswertgutachten trägt der Käufer oder seine Rechtsnach-
folger 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 Auffül-
lungen 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) Die Vorgaben der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen
Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbau-
stoffV) sind zu beachten und einzuhalten.
 - c) Ein Austausch des auf dem Kaufgrundstück befindlichen Bodens ist nur mit vorheriger
Zustimmung der Verkäuferin zulässig.
 - d) Die Abfuhr von tragfähigem Boden ist lediglich erlaubt, wenn besondere bauliche Maß-
nahmen dieses erfordern.
 - e) 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 vorgenom-
men 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 unberech-
tigte Bodenabfuhr vorgenommen wurde, hat der Käufer auf seine Kosten den ur-
sprünglichen Zustand der Kauffläche auf Verlangen der Verkäuferin wiederherzu-
stellen.
5. Die Höhenlage zwischen der Straßenfläche und der Fläche des Baugrundstücks kann
unterschiedlich sein. Evtl. zum Ausgleich dieses Höhenunterschiedes notwendig wer-
dende Böschungen dürfen ohne Entschädigung durch die Stadt Helmstedt auf dem Kauf-
grundstück hergestellt werden.
6. Der Käufer verpflichtet sich, die Anforderungen des § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauord-
nung zu beachten; das heißt, die nicht überbauten Flächen des Grundstücks als Grünflä-

chen anzulegen, sofern sie nicht für andere zulässige Nutzungen - wie Stellplätze, Zuwege, Zufahrten - erforderlich sind. Gartenanlagen mit Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien sind nicht erlaubt.

7. Dem Käufer ist bekannt, dass bei der Planung der Gebäude der Bebauungsplan OTB 386 „Höltgeberg“ zu beachten ist. Ihm ist ferner bekannt, dass insbesondere im Bebauungsplan Art und Maß der baulichen Nutzung, textliche Festsetzungen sowie eine örtliche Bauvorschrift enthalten sind. Auf einige besondere Festsetzungen wird wie folgt hingewiesen:

In den textlichen Festsetzungen ist unter anderem die Ausrichtung der Gebäude (Längsachse) in Ost-West-Richtung festgesetzt. Dabei sind Abweichungen von bis zu 30° zulässig.

Die örtliche Bauvorschrift legt unter anderem fest, dass nur matt-rot eingedeckte Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 48° zulässig sind. Außerdem sind 60 m² der südlichen Dachfläche frei von jeglichen Dachaufbauten und Verschattungen zu halten. Flach geneigte Dächer (bis 15°) von Nebengebäuden ab 30 m² Grundfläche sind extensiv zu begrünen.

8. Verpflichtung zur Errichtung und Bereitstellung einer Hauszentrale (geeigneter Raum oder Platz für die erforderlichen Einrichtungen)

Der Käufer ist verpflichtet, in dem auf dem erworbenen Grundstück zu errichtenden Gebäude eine Hauszentrale (geeigneter Raum oder Platz für die erforderlichen Einrichtungen) wie nachfolgend vorzusehen und der Stadt Helmstedt sowie sämtlichen Rechtsnachfolgern kostenfrei zur Verfügung zu stellen:

- An einer Außenwand im Innenbereich ist eine Fläche mit den Maßen von 80 cm x 140 cm (B x H) für die Anbringung der Übergabestation vorzusehen.
- Für den Warmwasserspeicher (Kundenanlage) ist im selben Raum eine Stellfläche mit einem Durchmesser von mindestens 70 cm vorzusehen.
- Ferner ist ausreichend Platz für die erforderlichen Anschlussleitungen vorzusehen.
- Die Hauszentrale ist möglichst straßenseitig anzuordnen. Die Leitungsführung bis zur Übergabestation und deren Montageort ist zwischen dem Anschlussnehmer und der Stadt Helmstedt abzustimmen.

Der Käufer verpflichtet sich, den Mitarbeitenden der Stadt Helmstedt sowie sämtlichen Rechtsnachfolgern und von diesen beauftragten Dritten nach vorheriger Ankündigung mit einer Vorlaufzeit von drei Tagen jederzeit Zutritt zur Hauszentrale (geeigneter Raum oder Platz für die erforderlichen Einrichtungen) zu verschaffen.

Im Verkaufsfall verpflichtet sich der Käufer, künftige Erwerber des Grundstücks ebenfalls hierzu zu verpflichten.

9. Weitere Verpflichtungen hinsichtlich der Wärmeversorgung

- (1) Zugunsten der Stadt Helmstedt ist im Grundbuch von Barmke, Blatt xxx, Abteilung II, lfd. Nr. 1, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit u. a. mit dem Inhalt eingetragen, dass es dem Eigentümer des Grundstücks untersagt ist, auf seinem Grundstück eigene Wärmeerzeugungs- und Wärmeleitungsanlagen, die der Erzeugung von Wärme zur Raumheizung und zur Bereitstellung von Brauchwasser dienen, zu errichten, zu unterhalten oder zu betreiben oder die Errichtung, den Betrieb oder den Unterhalt durch

Dritte zu dulden. Dem Käufer wurde der Inhalt der Bewilligung der zuvor genannten Dienstbarkeit vollumfänglich zur Kenntnis gegeben.

Der jeweilige Käufer des Grundstücks ist auch schuldrechtlich dazu verpflichtet, die Rahmenbedingungen der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit einzuhalten.

(2) Der Käufer des Grundstücks ist zudem schuldrechtlich dazu verpflichtet, seinen gesamten Wärmebedarf über den Fernwärmebezug von der Stadt Helmstedt sowie sämtlicher Rechtsnachfolger zu decken. Entsprechende Verträge sind abzuschließen. Ausgenommen hiervon sind elektrische Notheizungen. Der Wärmepreis setzt sich aus den Elementen Arbeitspreis, Grundpreis und Messpreis zusammen. Das als Anlage zum Kaufvertrag beigefügte Preisblatt für die Wärmeversorgung Höltgeberg ist zu beachten.

(3) Als Investitionskosten werden Hausanschlusskosten (inkl. Wärmeübertragerstation) und ein Baukostenzuschuss fällig (s. Preisblatt).

Die Herstellung des privaten Verteilnetzes in der Immobilie (inkl. Brauchwasserspeicher) und ggf. einer Hauseinführung für Wärmeleitung und Datenkabel sind durch den Wärmekunden zu erbringen.

(4) Der Käufer übernimmt die im Grundbuch eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten und verpflichtet sich gleichzeitig, diese an künftige Erwerber oder andere Rechtsnachfolger zu übertragen sowie auch die weiteren schuldrechtlichen Verpflichtungen aus den Absätzen 1 bis 3. Er verpflichtet sich ferner zur Weitergabe dieser Verpflichtung an etwaige Rechtsnachfolger.

10. 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 Grundbuchs 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.

11. 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.

12. Der Käufer trägt die Kosten des Grundstückskaufvertrages und seiner Durchführung. Das gilt insbesondere für die Gutachterkosten, die 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.

Zusätzliche Regelungen für Privatwege

Der Käufer übernimmt die in Abt. II, lfd. Nr. x, ... eingetragenen Dienstbarkeiten (Wegeordnung, Leitungsrechte für Wärme, Wasser, Strom, Glasfaser).

Das Flurstück x (Weg) dient der Erschließung der Flurstücke xyz, alle Flur 2 von Barmke. 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. x („Benutzung des Grundstücks ist geregelt“ und „Aufhebung der Gemeinschaft darf nicht verlangt werden“).

Wegeordnung

Das im Grundbuch von Barmke Blatt xyz eingetragene Flurstück x der Flur 2 von Barmke in Größe von x m² stellt einen Privatweg dar, welcher der Erschließung der angrenzenden Flurstücke xyz (Grundbuch von Barmke Blatt x), alle Flur 2 von Barmke, dient. Ein Lageplan ist als Anlage beigefügt.

Die Eigentümer der Flurstücke xyz sind zu gleichen Anteilen Miteigentümer an dem Flurstück x.

Zur Regelung der Rechte und Pflichten, welche sich aus dem Besitz und der Nutzung dieses Weges ergeben, sowie zur Regelung der Reinigungs- und Streupflicht, vereinbaren die Miteigentümer folgende **Wegeordnung**:

§ 1

Kein Miteigentümer kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Jeder Miteigentümer kann seine Miteigentumsanteile nur gemeinschaftlich mit seinem jeweiligen Grundstück veräußern.

§ 2

- (1) Alle Bewohner der auf den Flurstücken xyz errichteten Gebäude haben das Recht, den Gemeinschaftsweg Flurstück x zum Gehen und zum Fahren zu benutzen; jedoch ist gewerbliche Nutzung grundsätzlich ausgeschlossen.
- (2) Jeder Miteigentümer kann anderen Personen, die keinen Bewohner der auf den genannten Flurstücken errichteten Gebäude besuchen wollen, die Benutzung des Gemeinschaftsweges untersagen.

§ 3

Die erstmalige Herstellung, Instandsetzung, Unterhaltung und Beleuchtung des Gemeinschaftsweges obliegt den Eigentümern der Flurstücke xyz entsprechend ihren Miteigentumsanteilen. Sofern ein Miteigentümer einen Schaden durch übermäßige Inanspruchnahme an dem Gemeinschaftsweg verursacht, hat er diesen auf seine Kosten beseitigen zu lassen. Er steht insoweit auch für die zu seinem Hausstand gehörenden Personen ein.

§ 4

Die Reinigung und das Betreuen des Gemeinschaftsweges obliegt jedem Miteigentümer entsprechend seinen Miteigentumsanteilen, bzw. im wöchentlichen Wechsel bezogen auf die Gesamtfläche oder nach Absprache.

§ 5

Die Gemeinschaft ist gegen alle Haftpflichtschäden, die den Gemeinschaftsweg betreffen, auf Kosten der Gemeinschaft zu versichern. Im Übrigen hat jeder Miteigentümer die Verkehrssicherungspflicht für die Bewohner, Benutzer und Besitzer seines Grundstückes und ist verpflichtet, die anderen Miteigentümer von Schadenersatzansprüchen Dritter freizustellen, soweit nicht die Haftpflichtversicherung eintritt.

§ 6

Die Kosten, welche die Gemeinschaft zu tragen hat, werden entsprechend der Miteigentumsanteile auf die Miteigentümer umgelegt.

§ 7

Diese Wegeordnung ist auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der Miteigentümer wirksam, da diese Regelung als Belastung der Miteigentumsanteile im Grundbuch eingetragen wird.

HINWEIS

Die rot hinterlegten Felder werden individuell - dem jeweiligen Bauplatz entsprechend - ergänzt.

Helmstedt, 13.12.2024

Stadt Helmstedt
Der Bürgermeister

