

Stadt Halberstadt
Der Oberbürgermeister
0.61 Liegenschaften

Halberstadt, 23.02.2011
Herr Drösemeyer, App. 1250
Az: 23.12 UM

- öffentlich -

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Beratungs- termine</u>	<u>Persönliche Notizen</u>		
		ja	nein	Enthaltungen
OR Langenstein	22.03.2011			
Stadtentwicklungsausschuss	31.03.2011			
Finanzausschuss	05.04.2011			
Hauptausschuss	07.04.2011			
Stadtrat	14.04.2011			
		Beschlossen		Abgelehnt

Vorlage Nr. BV 238 (V/2009-2014)

Grundstücksverkäufe Langenstein, Neubaugebiet Untermühlenweg

Beschluss

Die Stadt Halberstadt verkauft die Grundstücke

Bezeichnung: Gemarkung Langenstein, Flur 2, Flurstücke lt. Anlage
Lage: Neubaugebiet Untermühlenweg
Größe: gesamt 6.513 m²
Bebauung: geplante Wohnbebauung gemäß Bebauungsplan

an diverse anzuwerbende Käufer

zu nachfolgenden wesentlichen Bedingungen:

1.

Kaufpreis 41,00 €/m², somit gesamt bei 6.513 m² = 267.033,00 €. Im Kaufpreis enthalten sind die fertig gestellten Straßen inklusive Beleuchtung, die Vermessung und die Grenzsteine sowie die Baukostenzuschüsse für die Hauptleitungen der Schmutz- und Regenwasserentsorgung und Trinkwasserversorgung.

2.

Die Baugrundstücke werden allgemein angeboten und nach Wahl der Bewerber an diese verkauft. Bei zeitnahe Eingehen mehrerer Bewerbungen wird der Käufer durch die Verwaltung per Losverfahren ermittelt.

3

Auf Wunsch kann ein Bauherr auch zwei nebeneinander liegende Grundstücke erwerben, in diesem Falle muss innerhalb der bestehenden Frist von zwei Jahren nur ein Haus fertig gestellt werden. Die Flurstücke 273 und 258 von gesamt 800 m² sind zu einem Baugrundstück zusammengefasst, ansonsten stellt jedes Flurstück einen gesonderten Bauplatz dar.

4.

Der Käufer trägt die Kosten und Gebühren der Kaufvertragsabwicklung und die Grunderwerbsteuer. Sämtliche Kosten und Baukostenbeiträge für die Versorgung des Grundstückes mit Strom, Gas, und Telekom trägt der Käufer, ebenso die Hausanschlusskosten Regen- und Schmutzwasser sowie Trinkwasser.

5.

Der Käufer muss innerhalb von zwei Jahren nach Grundstücksübernahme dort ein Wohnhaus errichten und beziehen.

6.

Die Kaufgrundstücke werden im jetzigen Zustand inklusive Bewuchs und ohne Haftung für Altlasten übergeben.

7.

Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer unter dem Vorbehalt, dass eine Genehmigung nach § 101 Abs. 1 Satz 2 GO LSA erteilt wird, jeden auch einzeln, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB auch bereits vor Eigentumsumschreibung Hypotheken oder Grundschulden in Höhe des Kaufpreises und der auf dem gegenständlichen Grundstück beabsichtigten Investitionen bis zu einem Höchstbetrag von

250.000,00 € (i. W. zweihundertfünfzigtausend Euro)

nebst beliebigen Zinsen und Nebenleistungen, zur Eintragung in das Grundbuch vor dem beurkundenden Notar oder dessen Sozium zu bewilligen und zu beantragen und dabei in Ansehung der Grundpfandrechte den jeweiligen Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

Die Vollmacht wird insoweit eingeschränkt, als der Verkäufer keine persönliche Haftung gegenüber den Gläubigern übernimmt und die Grundpfandrechte bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur zur Sicherung des tatsächlich an den Verkäufer ausgezahlten Kaufpreises dienen. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen gelten erst nach der vollständigen entsprechenden Zahlung, in jedem Fall aber nach Eigentumsüberschreibung.

Die Beachtung dieser Einschränkung ist dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen.

Der Käufer ist - unter der Voraussetzung, dass die vollständige entsprechende Zahlung nachgewiesen ist - berechtigt, Rangänderungen im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.

Der Käufer tritt bereits jetzt seine Ansprüche auf Auszahlung der Darlehen (bei Bausparverträgen auch des Bausparguthabens) bis zur Höhe des Kaufpreises an den Verkäufer ab und weist die Gläubiger unwiderruflich an, aus dem Darlehen die Forderungen des Verkäufers abzulösen und den Restbetrag an den Verkäufer auf das vorbezeichnete Konto zu überweisen. Die Erteilung von Untervollmachten ist zulässig.

Die Vollmacht ist wirksam ohne dass es der zur Wirksamkeit des Vertrages erforderlichen Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung i.d.F. vom 20.12.1993 (BGBl. I S. 2182) bedarf.

Sollte der Vertrag nicht durchgeführt werden, hat der Käufer für die Löschung des auf Grund vorstehender Vollmacht bestellten Rechts auf seine Kosten zu sorgen.

In die Grundsschuldbestellungsurkunde ist aufzunehmen, dass das Grundpfandrecht bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur als Sicherheit für den Betrag verwendet werden darf, der an den Veräußerer ausgezahlt wird oder der Finanzierung der Investitionsmaßnahme lt. jeweiligem Vertrag dient.

Da die bestellte Grundsschuld auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Erwerber bestehen bleiben darf, werden alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihr zu tun haben, hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Erwerber übertragen.

Der Verkäufer übernimmt keine persönliche Haftung für die abzusichernden Kredite und im Verhältnis zum Käufer auch keine Kosten für die Grundsschuldbestellung.

Andreas Henke

Anlagen

- Anlage 1: Fachliche Begründung und Erläuterung
- Anlage 2: Finanzielle Auswirkungen
- Anlage 3: Lageplan Maßstab 1:1000

Anlage 1 Grundstücksverkäufe Langenstein, Neubaugebiet Untermühlenweg

Fachliche Begründung und Erläuterung

Die 8 freien Grundstücke in dem Neubaugebiet sind medienseitig voll erschlossen und auch an die bereits fertig gestellten Straßen Untermühlenweg bzw. Cappelner Weg angebunden. Die Vermessung ist ebenfalls erfolgt. Diese Leistungen wurden noch durch die Gemeinde Langenstein erbracht.

Damit sind die Grundstücke ohne weiteres verkaufsfähig.

Da bereits eine konkrete Bewerbung vorliegt, es weitere Nachfragen gab und um möglichst kurzfristige Einnahmen zu erzielen, soll mit diesem Beschluss die Voraussetzung für eine aktive Vermarktung der 8 noch unverkauften Baugrundstücke geschaffen werden. Auf das die Nachfrage belebende derzeit niedrige Zinsniveau bei Bauzinsen soll schnell mit entsprechenden Angeboten reagiert werden. Die Möglichkeit des Erwerbes von gleich zwei Grundstücken könnte die Nachfrage verbessern und schneller für Einnahmen sorgen.

Abgesehen von einer Preisminderung für einen Bauplatz wegen ungünstiger Hanglage und Bodenverhältnissen wurden seit 2000 23 Grundstücke für 41,00 €/m² verkauft. Der Preis ist aufgrund der guten Lage und den üblichen Preisen im Umland auch weiter gerechtfertigt und marktgängig.

Da die Umschreibung auf die Käufer meistens längere Zeit in Anspruch nimmt, soll den Käufern die Möglichkeit gegeben werden, das jeweilige Grundstück mittels der zu erteilenden Belastungsvollmacht entsprechend 7.) sofort nach dem Abschluss des Kaufvertrages mit Grundschulden zu belasten. Dieses Verfahren ist auch in den anderen Baugebieten der Stadt Halberstadt seit Jahren üblich und bewährt.

Hiermit werden die Käufer in die Lage versetzt, einen Baukredit bereits vor der Umschreibung im Grundbuch dinglich zu sichern und mit dem Neubau beginnen zu können

Anlage 2 Grundstücksverkäufe Langenstein, Neubaugebiet Untermühlenweg

Finanzielle Auswirkungen Vorlage-Nr.		IV/2011	
Projektverantwortlicher/Ansprechpartner		Herr Drösemeyer	
1. Aufwendungen/Auszahlungen			
Buchungsstelle		Höhe der Aufwendungen/ Auszahlungen	
a) Planmäßige Aufwendungen/ Auszahlungen			
b) über-/außerplanmäßige Aufwend- ungen/Auszahlungen		2011- 2018	Jährlich 2.000,00 € für Pflege, Unterhalt, Wer- bung etc.
Deckung aus: Aufwand-/Auszahlungseinsparung bei Mehrertrag/-einzahlung bei			
2. Auswirkungen auf:			
a) Personalaufwendungen		€	
b) Sachaufwendungen		€	
c) zu erwartende Einzahlungen Cappelner Weg: 60602-541638- 029103 Anlage:ANL03929 (INV.206) Untermühlenweg:60602-541663-029103 Anlage:ANL03929 (INV.157)		2011 – 2018 jeweils 33.000 € (jährlich 1 Grundstücksverkauf)	
3. Auswirkungen auf Stellenplan		keine	
	Anzahl Stellenerweiterung		Anzahl Stellenreduzierung
4. Beteiligung der Kommunalaufsicht			
	Anzeigepflichtig	X	Genehmigungspflichtig
5. Bemerkungen			
Genehmigungspflichtig bezüglich der Belastungsvollmacht			