

Kaufmännisches Merkblatt

(dient nur zu Informationszwecken, Änderungen bleiben vorbehalten)

Angebot für den Verkauf/ die Vergabe von Erbbaurechten für die im Bebauungsplangebiet 484-1 „Welsleber Straße“, 1. Änderung liegenden 22 städtischen Einfamilienhausparzellen:

Der räumliche Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 484-1 „Welsleber Straße“, 1. Änderung befindet sich im Stadtteil Westerhüsen in den Fluren 432 und 476 und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: von der Südgrenze des Flurstücks 6004 (Flur 476) und der Nordgrenze der Blumenberger Straße
- im Nordosten: von der Westgrenze der Flurstücke 4552/1 und 4557 (Flur 476)
- im Südosten: von der Westgrenze der Welsleber Straße bis zur Einmündung Weimarer Straße und Ostgrenze der Welsleber Straße

Er umfasst im Wesentlichen ehemalige LPG – Betriebshofflächen und angrenzende landwirtschaftliche Flächen. Ein Teil wurde bereits zur Einfamilienhausnutzung entwickelt und vermarktet. Die ursprünglich festgesetzte Mischgebietsnutzung wurde aufgrund der aktuellen Nachfragesituation in eine Wohnnutzung geändert. Die 1. Änderung sowie der Geltungsbereich wurden im Ergebnis der Prüfung der Erforderlichkeit der Planänderungen festgelegt und durch den Stadtrat beschlossen. Im Süden erfolgte die Änderung durch Rücknahme des Bau-rechtes. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,45 ha.

Im 3. Bauabschnitt dieses B-Plan-Gebietes stehen 22 Eigenheimgrundstücke mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen zum Kauf bzw. zur Vergabe von Erbbaurechten bauträgerfrei zur Verfügung (siehe Parzellierungsplan – Anlage 1).

Die Landeshauptstadt Magdeburg veräußert die

- a) Parzellen 54 und 55 zum Preis von 150,00 €/m²,
- b) Parzellen 67 und 68 zum Preis von 130,00 €/m²,
- c) Parzellen 56 bis 66 und 69 bis 74 sowie 27 zum Preis von 120,00 €/m²,
- d) die privaten Grünflächen P 4 zu den Parzellen 56 und 57 zum Preis von 15,00 €/m².

Für alle Eigenheimparzellen ist alternativ der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages zu einem jährlichen Erbbauzins in Höhe von 4 % der o. g. Kaufpreise mit einem Ankaufsrecht möglich.

Der anteilige Kaufpreis für die privaten Anliegerstraßen sowie deren anteilige Baukosten sind in diesen Grundstückspreisen/Erbbauzinszahlungen enthalten.

Im Falle der Bestellung eines Erbbaurechtes wird dieses mit einer Laufzeit von 66 bis zu 99 Jahren (Entscheidung des Erbbauberechtigten) vergeben.

Der Erbbauzins wird entsprechend der Geldwertentwicklung (insbesondere Lebenshaltungskosten, Währungsumstellungen) an die tatsächlichen Bedingungen angepasst und wertgesichert.

Die Pflicht zur Zahlung des Erbbauzinses beginnt mit der Eintragung in das Grundbuch. Ab Besitzübergang (im Erbbaurechtsvertrag vereinbarter Übergabetermin) bis zur Eintragung in das Grundbuch ist ein Nutzungsentgelt in Höhe des Erbbauzinses zu zahlen. Der Erbbauzins

bzw. das Nutzungsentgelt ist jeweils zum 30.06. eines jeden Jahres für das laufende Jahr fällig.

Eine detaillierte Aufstellung der Berechnung des Kaufpreises bzw. Erbbauzinses je Parzelle ist als Anlage 2 diesem Merkblatt beigelegt.

Besonderheiten

1.

An der Grenze der Parzellen 66 und 70 zum Bestandswohngrundstück Welsleber Straße 37 bestehen Grenzbebauungen deren Abstandsflächen mittels Baulast gesichert sind.

2.

Die Landeshauptstadt Magdeburg erschließt die städtischen Parzellen des Baugebietes selbst. Durch die Parzellierung der städtischen Flächen entstehen 22 Eigenheimparzellen in einer Größe zwischen ca. 614 m² und ca. 1.800 m² (Anlage 1).

Die Erschließung der Parzellen 54, 55, 64 und 66 bis 68 erfolgt über künftige öffentliche Straßenverkehrsflächen. Diese Erschließungsanlagen sind Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 BauGB. Für die erstmalig endgültige Herstellung dieser Erschließungsanlagen wird ausgehend von §§ 127 ff. BauGB die Erschließungsbeitragssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 18. Dezember 2012 (Amtsblatt Nr. 06/2013 vom 08.02.2013) verbindlich angewendet, sodass hierfür Erschließungsbeiträge zu erheben sind. Die Erschließungsbeiträge werden durch Ablösebeträge als Bestandteil des Kaufpreises/Erbbauzinses geleistet.

Die hier bezeichnete Erschließungsbeitragssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg kann zu den Öffnungszeiten eingesehen werden. Es besteht auch die Möglichkeit, diese gegen Entrichtung einer Gebühr in Höhe von 2,25 € im Baudezernat (An der Steinkuhle 6, Zimmer 312) käuflich zu erwerben.

Die Parzellen 56 bis 63, 69 bis 73 und 27 werden über künftige private Stichstraßen vollständig erschlossen. Die Kosten für die Herstellung der künftigen privaten Verkehrsflächen, für die Verlegung der Hauptleitungen sowie der Hausanschlüsse einschließlich der Übergabeschächte auf den angrenzenden Parzellen sind mit dem Kaufpreis (Erbbauzins) abgegolten.

Bei der zukünftig privaten Erschließungsanlage handelt es sich nicht um eine Erschließungsanlage im Sinne von § 127 BauGB, so dass für die Herstellung auch keine Erschließungsbeiträge erhoben werden können.

Die verkehrliche Erschließung der Parzelle 65 erfolgt über die Welsleber Straße und die der Parzelle 74 über die Oberhofer Straße.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Parzelle 74 die Herstellung der Hausanschlüsse sowie des Schmutzwasseranschlusskanals nicht vorgesehen ist und hier Mehrkosten gegenüber den anderen Parzellen entstehen können (siehe Technisches Merkblatt).

3.

Für die künftigen Erwerber/Erbbauberechtigten sind die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 484-1 „Welsleber Straße“, 1. Änderung bindend. Zwingend zu beachten sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (einschließlich der Hinweise). Die GRZ (Grundflächenzahl) ist nach der in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) benannten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch die dort genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche) wird auf eine GRZ von 0,6 begrenzt, Die GFZ (Geschossflächenzahl)

orientiert sich an den möglichen Vollgeschossen. Diese Festsetzungen entsprechen dem Versiegelungsgrad der bereits entstandenen Wohnbebauung.

Der Bebauungsplan ermöglicht aufgrund der bezüglich der aktuellen Definition des Vollgeschosses meist 2-geschossigen umliegenden Bebauung die Errichtung von Gebäuden mit 2 Vollgeschossen entlang der Verkehrsflächen Oberhofer Straße und Welsleber Straße. In den rückwärtigen Bereichen des Plangebietes sowie in den zur Zeit der Bebauungsplanänderung bereits bebauten Bereichen der Oberhofer Straße ist neben der 2-geschossigen Bebauung auch die Errichtung von ebenerdigen Gebäuden möglich.

Die Bebauung entlang der Welsleber Straße und der Oberhofer Straße ist geprägt durch die Verwendung von Satteldächern. Aus diesem Grund wurde eine maximale Traufhöhe von 4,5 m entlang dieser Straßenverkehrsflächen (WA 4 und WA 5) festgesetzt, wodurch die Anlagen im Obergeschoss mit einem Drempel mit geneigtem Dach zu versehen sind, welche der Umgebungsbebauung entsprechen. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 20 BauNVO).

4.

Anschlusskosten und Baukostenzuschüsse der Versorgungsträger sind im vorgenannten Kaufpreis nicht enthalten (s. dazu Hinweise im Technischen Merkblatt).

5.

Folgende weitere Kosten sind u.a. durch die Erwerber/Erbbauberechtigten zu berücksichtigen:

- Notargebühren
- Grundbuchgebühren (Kosten für die Eintragung der Auflassungsvormerkung, für die Bestellung einer Grundschild und für die Eigentumsüberschreibung)
- Grunderwerbsteuer
- Grenzfeststellung- und Abmarkungskosten (Setzen der Grenzsteine)
- alle weiteren im Zusammenhang mit Bauantrag und Bauausführung entstehenden Vermessungskosten sowie Gebäudeeinemess- und Katasterübernahmegebühren
- Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskosten für die elektrotechnische, ggf. gasteknische und wasser-/abwassertechnische Erschließung (Schmutzwasser = Anschlusszwang)
- Kosten für die Grundstückzufahrt

6.

Bezüglich der Finanzierung vorstehender aufgeführten Kosten ist folgendes zu beachten:

Die Stadt Magdeburg als Verkäufer ist damit einverstanden, dass vorbehaltlich der Zustimmung des Landesverwaltungsamtes bezüglich der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 109 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und der Übernahme der Parzellen in das Kataster, der zum Erwerb beantragte Grundbesitz schon vor Umschreibung des Eigentums auf die Erwerber zum Zwecke der Finanzierung des Kaufpreises und der in diesem Kaufvertrag zu vereinbarenden Investitionen mit Grundpfandrechten zugunsten der Sparkasse oder eines Geldinstitutes der Europäischen Union belastet wird.

Da eine Ausnahmegenehmigung für jeden Einzelfall gesondert beim Landesverwaltungsamt beantragt werden muss, sollte der jeweilige Bewerber für eine städtische Bauparzelle bereits vor Einreichung der Bewerbungsunterlagen entsprechende Rücksprachen mit seiner Hausbank (oder sonstigem Kreditinstitut) bezüglich der Kredithöhe führen.

Wichtiger Hinweis:

Bei der Vergabe von Erbbaurechten ist zu beachten, dass hier nur das Erbbaurecht selbst belastet wird und dies erst erfolgen kann, wenn das Erbbaugrundbuch angelegt ist.

7.

Die Kaufpreiszahlung hat nach Fertigstellung der 1. Ausbaustufe innerhalb von 30 Tagen nach der notariellen Beurkundung zu erfolgen. Bei Nichteinhaltung dieses Termins sowie aller weiteren Zahlungen gemäß Kaufvertrag unterwirft sich der Erwerber/Erbbauberechtigte der Zwangsvollstreckung bzw. behält sich die Stadt den Rücktritt vom Kaufvertrag vor. Sämtliche sich daraus ableitende Kosten gehen zu Lasten des Erwerbers/Erbbauberechtigten.

8.

Der Erwerber/Erbbauberechtigte geht mit notariellem Vertrag eine zeitlich befristete Bauverpflichtung folgenden Inhalts ein:

Der Erwerber/Erbbauberechtigte verpflichtet sich, auf dem erworbenen Grundbesitz ein Einfamilienhaus zur Eigennutzung zu errichten. Das Eigenheim ist innerhalb von 24 Monaten seit Vertragsabschluss fertig zu stellen, was durch Vorlage einer Fertigstellungsanzeige des Bauherren einschließlich weiterer Nachweise zu belegen ist. Die oben gesetzte Frist kann der Verkäufer/Erbbaurechtsgeber auf Antrag verlängern, wenn die Ursache der Verzögerung vom Erwerber/Erbbauberechtigten nicht zu vertreten ist. Der Erwerber/Erbbauberechtigte hat die Daten der Fertigstellung innerhalb von 10 Tagen seit Kenntnis dem Fachbereich Liegenschaftsservice der Landeshauptstadt Magdeburg schriftlich mitzuteilen.

9.

Bei Nichteinhaltung der übernommenen Verpflichtungen behält sich die Stadt die Rückauflassung (Rücknahme des Grundstückes) vor. Sich daraus ableitende Kosten gehen zu Lasten des Erwerbers/Erbbauberechtigten.

10.

Alle Parzellen werden mit dem sich darauf befindlichen Gehölzbestand im Rahmen des Verkaufes/der Erbbaurechtsbestellung vergeben.

Der Baumbestand darf zugunsten einer Bebauung beseitigt werden, wenn ein baurechtlich zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur mit erheblichen Beeinträchtigungen verwirklicht werden kann. Hierzu ist vom Erwerber/Erbbauberechtigten unter Vorlage der Anzeige der Bebauung eine Fällgenehmigung zu beantragen. Der Antrag ist einzureichen bei der:

Landeshauptstadt Magdeburg
Umweltamt
39090 Magdeburg

Darüber hinaus ist durch die Erwerber/Erbbauberechtigten auf jedem Baugrundstück pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obst – Hochstamm sowie je angefangene 100 m² Grundstücksfläche ein heimischer Blütenstrauch anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Regelung wird den zukünftigen Erwerbern der Bauparzellen in den einzelnen Grundstückskaufverträgen verpflichtend auferlegt.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Versorgungsanlagen sowie die Hausanschlüsse und jeweils deren Schutzstreifen von Bäumen und Gehölzen freizuhalten sind. Darüber hinaus dürfen auch keine sonstigen Einwirkungen durch den jeweiligen Grundstückseigentümer vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden könnten. Vor dem Pflanzen der Bäume ist durch die Bauherren bei den SWM der rechtsverbindliche Leitungsbestand über den Link Auskunft@sw-magdeburg.de abzufordern. Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder der Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der GW 125 und des DWA Merkblatts M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einzuhalten.

11.

Verfahrensweise bei der Vergabe der Grundstücke an die bauwilligen Bürger:

Die Vergabe der Restparzellen erfolgt entsprechend des Zeitpunktes des Einganges des Antrages, so dass eine zügige Vergabe an Bauwillige erfolgen kann.

12.

Nachfolgende Zusatzinformationen im Zusammenhang mit der Bestellung von Erbbaurechten sind zu beachten:

Das Erbbaurecht ist ein dingliches Recht, welches vererbbar, verkäuflich und auch beleihbar ist. Da die Dauer des Erbbaurechtes begrenzt ist, behält sich der Grundstückseigentümer jedoch eine Reihe von Zustimmungsvorbehalten vor. Die wichtigsten sind im nachfolgenden aufgeführt:

a) Zustimmungsvorbehalt zum Weiterverkauf

Der Grundstückseigentümer will Einfluss darauf nehmen können, wer als zukünftiger Erbbauberechtigter nach einem Verkauf sein Partner ist. Er kann deshalb aus Gründen, die in der Person des Käufers liegen, diesen ablehnen. Ebenso kann der Grundstückseigentümer den Verkauf ablehnen, wenn der Käufer des Erbbaurechts nicht in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen des Vertrages eintritt. Diese Zustimmungspflicht erstreckt sich auch auf eine eventuelle Zwangsversteigerung. Auf diesen Gesichtspunkt wird im Zusammenhang mit der Finanzierung nochmals eingegangen.

b) Zustimmung zu zusätzlichen Gebäuden, Veränderungen und Abbruch

Da der Grundstückseigentümer bei Beendigung eine Entschädigungspflicht hat, möchte er Einfluss auf die vorhandenen Gebäude nehmen. Deshalb sind Neubauten, wesentliche Veränderungen und Abbruch zustimmungspflichtig.

c) Belastung des Erbbaurechtes mit Grundschulden

Das Erbbaurecht soll bei Rückgabe an den Grundstückseigentümer (Beendigung des Erbbaurechts, außerordentlicher Heimfall) lastenfrei zurückgegeben werden. Um das zu gewährleisten, soll das Erbbaurecht auch nur im Zusammenhang mit dem zu errichtenden Bauwerk belastet werden. Der Grundstückseigentümer muss deshalb zu jeder Belastung seine Zustimmung geben.

Auf Besonderheiten im Verhältnis zwischen Erbbauzins und der Belastung wird unter Finanzierung noch hingewiesen.

d) Finanzierung

Die Finanzierung spielt bei der Errichtung eines Eigenheimes eine besondere Rolle. In der Regel werden Kredite erforderlich. Für die Verhandlung mit den kreditierenden Banken, Sparkassen o. ä. sind folgende Hinweise besonders wichtig:

- Belastungsgegenstand ist nur das Erbbaurecht. Das vorhandene Grundstück darf nicht mit Hypotheken oder Grundschulden belastet werden. Das bedeutet, dass vor Eintragung des Erbbaurechts kein Sicherungsobjekt zur Verfügung steht.
- Im Erbbaugrundbuch werden der Anspruch auf Erbbauzins und der Anspruch auf Anpassung des Erbbauzinses als dingliche Belastung vorrangig eingetragen. Die Stadt tritt mit diesen Rechten im Rang nicht zurück.