



Hessische Landgesellschaft mbH

Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Hessische Landgesellschaft mbH, Nordendstrasse 44, 64546

Auf gutem Grund.

Nordendstrasse 44
64546 Mörfelden-Walldorf

Fabian Seitz

F1 – Baulandentwicklung und
Kommunalbetreuung

Telefon: 06105 4099 - 453

Telefax: 06105 4099 - 430

E-Mail: fabian.seitz@hlg.org

Internet: www.hlg.org

Unser Zeichen: F1-Sf

Datum: 12.02.2025

Erzhausen, Landkreis Darmstadt-Dieburg
Bodenbevorratung, Anlage 2, Wohnbaugebiet „Die vier Morgen“
Bauplatzvergabe Einzel-, Doppelhaus und Hausgruppengrundstücke, Informationsschreiben

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Erschließungsarbeiten des Baugebietes „Die vier Morgen“ in Erzhausen werden im Vorstufenausbau noch im 1. Quartal 2025 abgeschlossen sein und wir möchten Sie mit vorliegendem Schreiben über den Beginn des Verfahrens zur Grundstückvergabe für die Einzel-, Doppelhaus- sowie Hausgruppengrundstücke informieren.

Neben dem vorliegenden Schreiben finden Sie im Cloud-Speicher alle weiteren relevanten Informationen zum Vergabeverfahren:

- Bewerbungsbogen
- Übersichtslageplan
- Grundstücksliste
- Kaufvertragsmuster
- Grundbuchauszug
- Unterlagen Bebauungsplan
- Energiekonzept
- Übersicht Versorgungsunternehmen
- Vergabekriterien der Gemeinde Erzhausen
- Ausführungsplanung Straßenbau

Die Teilnahme am Vergabeverfahren ist über die Zusendung eines ausgefüllten Bewerbungsbogens möglich. Mit dem Bewerbungsbogen werden Kontaktdaten, Informationen zum Grundstückswunsch sowie für die Vergabekriterien relevante Angaben zum Zweck der Bauplatzvergabe abgefragt. Die Vergabekriterien und deren Gewichtung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen vom 08.03.2021, aktualisiert mit Beschlüssen vom 16.12.2024 festgelegt.

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
N.N.
Geschäftsführung: Dr. Gerald Kunzelmann, Bensheim
Sitz der Gesellschaft: 34121 Kassel
Handelsregister: HRB 2632, Amtsgericht Kassel

Helaba Landeskreditkasse zu Kassel
IBAN: DE38 5205 0000 4027 4000 03, BIC: HELADEF520
Kontonummer: 40 2740 0003, BLZ: 520 500 00
Steuernummer: 026 227 70053 USt-ID: DE113060840

Folgende Rahmenbedingungen der Grundstücksvergabe sind zu beachten.

Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhaus

Im Rahmen des Vergabeverfahrens für die Einzel- und Doppelhausgrundstücke im Baugebiet „Die vier Morgen“ werden seitens der HLG im Auftrag der Gemeinde insgesamt 19 erschlossene Baugrundstücke veräußert werden. Der Bebauungsplan sieht für 4 Grundstücke im nordwestlichen Teil des Baugebiets ausschließlich Einzelhausbebauung vor. Für 15 Baugrundstücke der HLG im Plangebiet ist Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig. Flurstücksnummer, Flächengröße und Abmessungen der einzelnen Baugrundstücke können dem Übersichtslageplan sowie der Grundstücksliste im Cloud-Speicher entnommen werden. Die Grundstücke unterscheiden sich in Lage, Zuschnitt und Topographie. Wir empfehlen allen Bewerbern, sich vor Ort einen Eindruck der Bauplätze und der jeweiligen Standortgegebenheiten zu verschaffen, idealerweise – soweit möglich – zusammen mit einem Architekten.

Baugrundstücke für Hausgruppen

Die HLG ist weiterhin im Eigentum von 4x4 (insgesamt 16) Hausgruppengrundstücken. Jede Hausgruppe besteht gemäß Bebauungsplan aus 4 Baugrundstücken (2 Endhäuser, 2 Mittelhäuser) und einem Grundstück, das gemäß Bebauungsplan als Grundstück für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschafts-Nebenanlagen ausgewiesen ist. Mit der Veräußerung eines der bebaubaren Hausgruppengrundstücke wird an den jeweiligen Käufer auch 1/4 Eigentumsanteil an diesem Gemeinschaftsgrundstück veräußert. Idealerweise sollten sich die Kaufinteressenten im Falle einer Reservierung eines der Hausgruppengrundstücke mit den anderen potentiellen Käufern der gleichen Hausgruppe hinsichtlich der eigenen Bebauung als auch der Gestaltung des Gemeinschaftsgrundstückes abstimmen.

Kaufpreise

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.12.2024 wurden die Quadratmeterpreise erschlossenes Bauland für die 4 Einzelhausgrundstücke in Feldrandlage mit 800,00 €/m² und für die restlichen Grundstücke mit 750,00 €/m² festgelegt. Die genauen Kaufpreise der einzelnen Baugrundstücke können der Grundstücksliste entnommen werden.

Bewerber-/Vergabeverfahren

Bitte senden Sie den Bewerbungsbogen bei Verfahrensteilnahme ausgefüllt und unterzeichnet bis zum 28.03.2025 an unsere Niederlassung in Mörfelden-Walldorf.

Alternativ kann die Bewerbung auch digital eingereicht werden. Die Datei sollte im pdf-Format vorliegen, die Bezeichnung folgendem Muster entsprechen:

„Bewerbung_4Morgen_Name_Vorname“.

Bitte senden Sie die digitale Bewerbung an fabian.seitz@hlg.org (siehe Info-Mail).

Unter Ziffer 3 des Bewerbungsbogens (Bauplatzwunsch) haben Sie die Möglichkeit, eine Rangfolge Ihrer Wunschgrundstücke anzugeben. Bitte nutzen Sie dazu die jeweiligen Flurstücknummern aus der Grundstücksliste bzw. dem Übersichtslageplan. Insgesamt können maximal 18 Wahloptionen angegeben werden. Die Angabe von 18 Optionen ist aber nicht zwingend erforderlich.

Für den Kauf eines Grundstücks können sich nur Verbraucher im Sinne des § 13 BGB bewerben. Juristische Personen (z.B. Firmen, Unternehmen etc., die als Bauträger fungieren) sind nicht antragsberechtigt. Bewerbungsbögen, die unvollständig ausgefüllt oder nicht unterzeichnet sind, können im Vergabeverfahren nicht berücksichtigt werden.

Interessierten Bauträgern teilen wir mit, dass zu einem späteren Zeitpunkt ein Investorenauswahlverfahren über Grundstücke des Geschosswohnungsbaus in zwei Losen seitens der HLG erfolgen wird.

Zeitplan und Reservierungsgebühr

Mit Auswertung der eingegangenen Bewerbungen entscheidet sich auf Grundlage der Vergabekriterien sowie der Rangfolge Ihrer Grundstückswahl, ob Ihnen im Rahmen des Vergabeverfahrens ein Grundstückangebot unterbreitet werden kann. Sollte die Auswertung eine Berücksichtigung eines Ihrer Grundstückswünsche zum Ergebnis haben, erhalten Sie voraussichtlich drei bis vier Wochen nach Ende der Bewerbungsfrist ein Reservierungsangebot mit der Bitte um Bestätigung.

Mit der Annahme des Reservierungsangebotes ist eine Gebühr in Höhe von 500,00 € für das jeweilige Grundstück zu leisten. Die Gebühr ist unmittelbar fällig und wird bei Abschluss des Kaufvertrages mit dem Kaufpreis verrechnet. Nach Eingang der Reservierungsgebühr erhalten Sie eine Reservierungsbestätigung.

Innerhalb von acht Wochen nach Erteilung der Reservierungsbestätigung ist eine verbindliche Kaufzusage für den jeweiligen Bauplatz auszusprechen und der Grundstückserwerb zeitnah über einen Kaufvertrag abzuschließen. Kommt es nicht zum Vertragsabschluss, verbleibt die Reservierungsgebühr bei der HLG und wird nicht zurückerstattet.

Informationen zum Baugrund

Die Entsorgung von überschüssigen Erdmassen im Rahmen von Hochbaumaßnahmen (z.B. durch Kellerbau) kann Mehrkosten verursachen. Dies gilt insbesondere für die Entsorgung belasteten Bodenmaterials, das beispielsweise bei geogenen Belastungen auftreten kann (geogen: durch natürliche chemische, physikalische oder biologische Bodenprozesse bedingt).

Die Straße im Baugebiet ist als Damm errichtet worden. Das Straßenniveau kann je nach Lage im Baugebiet bis zu 2,00 m über der natürlichen Geländehöhe liegen. Die Aufschüttung der Baugrundstücke ist vorgeschrieben. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Weiterhin können im Zuge der privaten Hochbauten zur Entwässerung von Kellergeschossen Hebeanlagen erforderlich werden. Die mit diesen Maßnahmen zusammenhängenden Kosten sind gesondert vom Käufer zu tragen und idealerweise in die Planung des Bauvorhabens einzubeziehen.

Der Grundwasserspiegel kann im Baugebiet bei starken bzw. langanhaltenden Niederschlagsereignissen geringfügig unter der natürlichen Geländehöhe liegen. Dadurch kann es erforderlich werden, dass für den Baugrund oder bei der Anlage von Kellergeschossen besondere temporäre bzw. dauerhafte Vorkehrungen (z.B. weiße Wanne, genehmigungspflichtige Grundwasserhaltung etc.) erforderlich werden können. In Teilen des Baugebiets wurden im Rahmen der Erschließungsarbeiten einzelne tonhaltige, wasserundurchlässige Stellen festgestellt (z.B. „Tonlinsen“), bei denen die Versickerung im Baugebiet beeinträchtigt ist. Ggf. ist an solchen Stellen ein Bodenaustausch erforderlich, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten.

Wir empfehlen allen Bewerbern daher, unmittelbar nach Zusage der Grundstücksreservierung ein Baugrund- bzw. Schadstoffgutachten für den jeweiligen Bauplatz in Auftrag zu geben.

Erschließung

Im Kaufpreis ist die erstmalige Erschließung (Kanal, Straße inkl. Endausbau, Straßenbeleuchtung) sowie die Hausanschlussleitung für die Abwasserableitung (Schmutzwasserkanal) ohne jegliches Zubehör bis ca. 1 m hinter die Grundstücksgrenze enthalten. Nicht enthalten ist die Wasserversorgung, sowie die Hausanschlussleitung an die Wasserversorgungsanlagen. Dieser muss im Rahmen des Bauantrages gesondert beantragt werden. Die Kosten für die Wasserversorgung werden dem Antragsteller von Dritten in Rechnung gestellt. Im Baugebiet sind keine Sammelleitungen für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers vorhanden. Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist das anfallende Niederschlagswasser auf den erworbenen Baugrundstücken zu versickern. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht gestattet.

Die restlichen Hausanschlusskosten auf dem veräußerten Grundbesitz für Wasser und Abwasser (von der öffentlichen Sammelleitung bzw. von 1 m hinter Grundstücksgrenze bis zum Baukörper) sind in dem Kaufpreis ebenfalls nicht enthalten. Diese müssen auf Grundlage der tatsächlich entstehenden Baukosten vom Käufer getragen werden.

Ebenso im Kaufpreis nicht enthalten sind die Kosten für Leistungen Dritter wie z.B. die Stromversorgung, die Versorgung mit Telekommunikation, u.a. Eine Übersicht über relevante Versorgungsunternehmen ist der Cloud zu entnehmen.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Hessischem Kommunalabgabengesetz (KAG) bleiben spätere Beiträge und Umlagen für die Verbesserung, Erweiterung, etc. von kommunalen Anlagen davon unberührt und sind gegebenenfalls vom Käufer zu tragen.

Kaufbedingungen

Im Kaufvertrag ist eine Bebauungsverpflichtung nach Grundstückserwerb, ein Teilungs- und Veräußerungsverbot sowie eine Residenzpflicht für die Bewerber enthalten. Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren ab Vertragsabschluss mit einem Wohnhaus bezugsfertig zu bebauen und das Grundstück während dieses Zeitraumes nicht zu veräußern, zu übertragen oder zu teilen. Diese Regelung gilt auch für die Bildung von Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Der Käufer hat seinen Hauptwohnsitz nach Bezugsfertigkeit des Wohnhauses dorthin zu verlegen und für 8 Jahre dort zu belassen. Die entsprechenden vertraglichen Regelungen sind im Kaufvertragsmuster in der Cloud zu finden.

Bei Abschluss eines Kaufvertrages werden die vorgenannten Verpflichtungen über die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung zugunsten der HLG in Abteilung II des Grundbuches abgesichert.

Normenkontrollantrag

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass gegen den rechtskräftigen Bebauungsplan „Die vier Morgen“ der Gemeinde Erzhausen, in dessen Geltungsbereich sich die Baugrundstücke befinden, ein Normenkontrollantrag beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof eingereicht wurde. Wir empfehlen allen Kaufinteressenten sich juristisch über die Risiken eines Grundstückskaufes und die möglichen Auswirkungen, die sich bei Erfolg des Normenkontrollantrages auf die evtl. Baugenehmigung und die angedachte Bebauung ergeben könnten, beraten zu lassen. Für Kaufinteressenten besteht die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Unterlagen des Normenkontrollverfahrens bei der technischen Verwaltung im Rathaus der Gemeinde Erzhausen.

Sonstiges

Darüber hinaus möchten wir darauf hinweisen, dass die Gemeinde Erzhausen beabsichtigt, eine Zisternensatzung für das Baugebiet zu beschließen. Die hierfür erforderlichen Beschlüsse liegen noch nicht vor. Über die konkreten Inhalte dieser Satzung können sich die Interessenten bei der Gemeinde Erzhausen erkundigen. Im vorliegenden Kaufvertragsmuster finden sich ebenfalls bereits Regelungen über die Speicherung von anfallendem Niederschlagswasser.

Das in der Cloud enthaltene Kaufvertragsmuster stellt den aktuellen Stand der zwischen Gemeinde Erzhausen und HLG abgestimmten Vertragsinhalte dar. Geringfügige Änderungen oder Ergänzungen der vertraglichen Inhalte bleiben vorbehalten.

Verbindliche Aussagen zur Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke können seitens der HLG nicht getroffen werden. Wir bitten alle Bewerber bzw. Bauherren sich in diesem Zusammenhang mit der Gemeinde Erzhausen bzw. mit der zuständigen Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg in Verbindung zu setzen. Alle weiteren erforderlichen Unterlagen können bei der Gemeinde Erzhausen eingesehen oder angefordert werden.

Gerne beantworten wir Ihre Fragen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Hessische Landgesellschaft mbH

i. A. Seitz

i. V. Gerhard