

Vertragsbedingungen Erweiterungsgebiet Brockeler Straße

Notar:

Erwerber:

Objekt: Flur 43 von Rotenburg, Flurstück xx/xx Größe xx m², eingetragen im Grundbuch von Rotenburg, Blatt xx

Es handelt sich um das Grundstück Nr. xx gemäß anliegendem Lageplan, gelegen an der Straße xx

Der Kaufpreis beträgt 110,00 €/m², somit insgesamt

xx,xx €

Im Kaufpreis sind die Vermessungskosten sowie die Kanalbaubeiträge gemäß Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz für den Anschluss an den Schmutzwasserkanal (1,83 €/m²) und den Regenwasserkanal (0,435 €/m²) enthalten. Später fällig werdende Erschließungsbeiträge gemäß Baugesetzbuch für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen übernimmt die Verkäuferin. Sie stellt den/die Käufer/in insofern im Innenverhältnis von der Verpflichtung zur Zahlung der Beiträge frei.

Der Gesamtkaufpreis ist am 01. April 2019 fällig und zu überweisen auf das Konto der Stadtkasse Rotenburg bei der Bremischen Volksbank, IBAN DE60 2919 0024 0084 6600 00, BIC GENODEF1HB1, oder ein anderes Konto der Stadtkasse Rotenburg.

Ab Fälligkeit sind Zinsen in Höhe von 5 v. H. über Basiszinssatz zu zahlen.

Sollte der Kaufpreis nicht bis einen Monat nach Fälligkeit gezahlt worden sein, ist die Stadt Rotenburg (Wümme) berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten.

Die Grunderwerbssteuern (5%) und die Vertragskosten übernehmen die Erwerber.

Die Abwasserbeiträge für den Schmutzwasser- und Regenwasserkanal sind bereits im Kaufpreis enthalten. Hierin enthalten sind auch die Kosten für jeweils eine Hausanschlussleitung. Mit dem Abwasserbeitrag sind lediglich die im öffentlichen Straßenraum verlegten Abwasserleitungen abgegolten. Kosten für die später auf dem Grundstück zu installierenden Kontrollschächte wie auch für die auf dem Grundstück zu verlegenden Abwasserleitungen sind in voller Höhe von den Erwerbern zu tragen. Wird das Grundstück nach Abschluss des Kaufvertrages geteilt und ist für das abgeteilte Grundstück ein weiterer Grundstücksanschluss erforderlich, so sind die Aufwendungen für die Herstellung dieses Anschlusses in tatsächlicher Höhe zu erstatten.

Besitzübergabe und Auflassung:

Die Übergabe des Grundstückes erfolgt mit der vollständigen Kaufpreiszahlung. Von diesem Tage an gehen die mit dem Kaufgegenstand verbundenen Rechte, Nutzungen, Pflichten und Gefahren, sowie darauf haftenden oder damit verbundenen öffentlichen Lasten und Abgaben auf den Käufer/die Käuferin über. Die in Abteilung II eingetragene Dienstbarkeit ist entschädigungslos zu übernehmen.

Stichtag für die Verrechnung der öffentlichen Lasten und Abgaben ist der 1.1.2020.

Die Auflassung des Grundstückes wird bereits im Kaufvertrag erklärt. Die Eigentumsumschreibung darf erst beantragt werden, wenn der Kaufpreis vollständig gezahlt worden ist.

Bebauung: Die Bebauung des Grundstückes hat nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 111 – Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst – zu erfolgen. Die allgemeinen Angaben zur Bebaubarkeit der Grundstücke werden dem Vertrag als Anlage beigefügt. Die Bebauung ist innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss, spätestens bis zum 01.04.2022 zu vollziehen. Eine Weiterveräußerung in unbebautem Zustand sowie die Nutzungsüberlassung an Dritte, z. B. durch Eintragung eines Erbbaurechtes, sind nicht zulässig. Zur Sicherung der Rechte der Stadt soll im Grundbuch in Abteilung II eine Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Stadt Rotenburg (Wümme) eingetragen werden. Im Falle der Rückauflassung wird lediglich der gezahlte Kaufpreis erstattet. Zinsen werden nicht erstattet. Sämtliche durch die Rückübertragung entstehenden Kosten und Steuern haben die Käufer zu zahlen. Eine Erstattung sonstiger Aufwendungen – gleich welcher Art – findet nicht statt. Die Stadt verpflichtet sich, etwaigen Grundpfandrechten zur Finanzierung des Kaufpreises und des Bauvorhabens den Vorrang vor der Auflassungsvormerkung einzuräumen.

Es kann z. Z. noch nicht gesagt werden, wann mit einem Bauvorhaben begonnen werden kann. Für eine grobe Zeitplanung kann von Mai 2019 ausgegangen werden. Dieser Zeitpunkt kann sich aber im Laufe der nächsten Monate noch verschieben. Dies hängt davon ab, wie die Erschließungsarbeiten einschließlich Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen vorangehen.

Genehmigungsfreies Bauen

In dem Baugebiet sind Genehmigungsfreie Baumaßnahmen möglich. Genehmigungsfreies Bauen bedeutet, dass die Bauaufsichtsbehörde das Vorhaben nicht im Vorfeld daraufhin überprüfen muss, ob es mit dem geltenden Recht übereinstimmt. Daher braucht der Bauherr dafür auch keinen Bauantrag zu stellen. **Für die Einhaltung der geltenden inhaltlichen Anforderungen ist bei genehmigungsfreien Maßnahmen somit der Bauherr selbst verantwortlich.**

Fragen hierzu richten Sie bitte an Frau Schumacher, Tel. 71176.

Selbstnutzung: Die Grundstückskäufer verpflichten sich, das auf dem Grundstück zu errichtende Wohngebäude in jedem Falle (unabhängig vom Kinderabschlag) für einen Zeitraum von 10 Jahren nach Bezugsfertigkeit überwiegend, bezogen auf die Gesamtwohnfläche des Gebäudes, selbst zu bewohnen (Hauptwohnsitz). Eine Vermietung einer untergeordneten Wohnung, weniger als 50 % der Gesamtwohnfläche, ist zulässig.

wichtig!
finanzierender
Bank vorlegen!

Zur Sicherung der Selbstnutzung wird im Kaufvertrag der Anspruch der Stadt auf eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von **25,00 €/m²** vereinbart. Der Rückkaufanspruchsanspruch wird im Grundbuch durch Eintragung einer erstrangigen Sicherungshypothek in Höhe des Nachzahlungsanspruches = **xx,xx €** gesichert. Vor dieser Sicherungshypothek wird nur Grundpfandrechten in Höhe von maximal 70 % der Baukosten für das Wohnbauvorhaben zuzüglich Grunderwerbskosten der Vorrang eingeräumt. **Der Nachweis ist von der finanzierenden Bank zu erbringen.**

Der Nachzahlungsanspruch kann in voller Höhe geltend gemacht werden, wenn die Selbstnutzung von Anfang an nicht erfolgt ist. Wird diese vor Ablauf von 10 Jahren vorzeitig aufgegeben, so reduziert sich der Nachzahlungsbetrag für jedes volle Jahr der Selbstnutzung um 1/10.

Kinderabschlag: Nach Fertigstellung und Bezug (Meldedatum) des auf dem erworbenen Grundstück errichteten Wohnhauses kann auf Antrag ein Kinderabschlag in Höhe von 5,00 €/m² je Kind – bis maximal 3 Kinder – beantragt werden, sofern das Kind / die Kinder zu Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht älter als 16 Jahre ist / sind.

Die Selbstnutzung gilt als erfüllt, wenn mindestens ein Käuferteil mit den Kindern, für die der Kinderabschlag gewährt wird, dort mit Hauptwohnsitz gemeldet ist bzw. in den letzten 12 Monaten, für die jeweils die 1/10 Jahresrate ausgezahlt werden soll, gemeldet war und in der Zeit mindestens 51 % der Gesamtwohnfläche des auf dem erworbenen Grundstück vorhandenen Wohnhauses nutzt / genutzt hat.

Der Kinderabschlag wird dann in 10 aufeinander folgenden Jahresraten für jedes vollständige Jahr der Eigennutzung nachträglich ausgezahlt.

Der Kinderabschlag kann auf Antrag auch noch für Kinder gewährt werden, die innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach Vertragsabschluss geboren werden. Als Nachweis ist die Geburtsurkunde vorzulegen.

Die Käufer erklären, dass Sie zurzeit Kind / Kinder haben, für das / die Sie einen Kinderabschlag beantragen werden.

Der Kinderabschlag wird unabhängig von dem Baukindergeld gewährt.

Hinweise: Die Verkäuferin weist darauf hin, dass das anfallende Niederschlagswasser nach den gesetzlichen Bestimmungen insbesondere auch gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Rotenburg (Wümme) grundsätzlich auf dem Grundstück zu verrieseln oder zu versickern ist, und zwar entsprechend dem DWA-Regelwerk (DWA-A138, Regelwerk

der Abwasser- technischen Vereinigung). Auskünfte hierzu erteilt das städtische Tiefbauamt – Herr Ahrens/Herr Casanueva, Rathaus, 2. Obergeschoss, Zimmer 2.09/2.06, Tel. 04261/71123 bzw.

An einigen Stellen im Baugebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst hat die Verkäuferin auch Bodenproben u.a. zur Feststellung der Sickerfähigkeit entnommen.

Das Bodengutachten kann auf Nachfrage als Datei (per Email) zur Verfügung gestellt werden. Alle Annahmen in dem Bericht beruhen jedoch auf den Ergebnissen der vorgenommenen Baugrunduntersuchungen und sind im engeren Sinne nur für die direkte Umgebung der Bohrungen zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten gültig. Für dazwischenliegende Bereiche sind lediglich Wahrscheinlichkeitsaussagen möglich. Abweichungen von den tatsächlichen Baugrundverhältnissen fallen daher unter das Baugrundrisiko.

Nach Aussage des Gutachters ist im gesamten Baugebiet eine Versickerung des Oberflächenwassers nur eingeschränkt möglich.

Sofern die Voraussetzungen für eine Versickerung gemäß DWA-A 138 nachweislich nicht gegeben sind, so darf ein Antrag auf gedrosselte Einleitung (1 l/s) des Niederschlagswassers in die städtische Regenwasserkanalisation einschließlich Rückhaltung gemäß DWA-A 117 gestellt werden. Die Kosten für die erforderlichen Untersuchungen und Tiefbauarbeiten müssen allein vom Bauherrn getragen werden. Seitens der Stadt wird kein Zuschuss in Aussicht gestellt.

Von daher wird dringend empfohlen, die Möglichkeit der Versickerung von jedem Bauherrn/Bauherrin für das jeweilige Grundstück durch eine Fachfirma im Vorwege auf eigene Kosten klären zu lassen.

Die Käufer sind von der Verkäuferin vor Vertragsabschluss darüber informiert worden, dass in dem benachbarten Baugebiet Brockeler Straße Nord-Ost (bestehendes Baugebiet) bei Bohrungen und Baugrunduntersuchungen durch Grundstückserwerber auf einigen Grundstücken unterlagernd Torfschichten angetroffen wurden. Daraufhin haben die Käufer teilweise auf ihre Kosten einen Bodenaustausch bzw. eine Pfahlgründung durchgeführt.

Bei der Baugrunduntersuchung für das Erweiterungsgebiet Brockeler Straße wurde festgestellt, dass auch in diesem Baugebiet hinsichtlich der Bodenabfolge mit extrem inhomogenem Aufbau aus Geschiebelehmen und –sanden zu rechnen ist. Hier zeigen sich allerdings Unterschiede zwischen der westlichen und östlichen Seite.

Den Käufern wird daher dringend empfohlen, den Baugrund vor Vertragsabschluss auf eigene Kosten auf Mängel (z. B. durch Probebohrungen) untersuchen zu lassen, um einschätzen zu können, welche zusätzlichen Maßnahmen erforderlich werden.

Den Käufern ist bekannt, dass sie aufgrund der Bodenbeschaffenheit grundsätzlich mit erhöhten Kosten für die Gründung eines Bauvorhabens rechnen müssen. Die Verkäuferin kann hierfür nicht in Haftung genommen werden.

Den Käufern ist jedoch bekannt, dass die Stadt sich an nachgewiesenen Mehrkosten für die Gründung eines Bauvorhabens auf dem erworbenen Grundstück wie folgt beteiligt:

Die Mehrkosten bis zu 10.000 € des Rechnungsbetrages tragen die Käufer. Die Mehrkosten über 10.000 € bis zu 20.000 € werden von der Stadt erstattet. Die Mehrkosten über 20.000 € tragen der Verkäufer und die Käufer je zur Hälfte, wobei maximal ein Betrag in Höhe von xx,- € erstattet werden kann.

Die Verkäuferin empfiehlt den Käufern aufgrund der hohen Wasserstände in dem Gebiet vor Baubeginn auf ihre/seine Kosten überprüfen zu lassen, ob eine Aufschüttung des Baugrundstückes erfolgen sollte, die die/der Käufer zu eigenen Kosten und in eigener Verantwortung durchzuführen hätte. Eine Aufschüttung des Grundstückes zumindest auf das Niveau des endgültigen Straßenausbaus wird dringend empfohlen. Die endgültige Oberkante der Straße liegt deutlich höher als das zurzeit in der Örtlichkeit vorhandene Gelände.

In der Nähe des Wohngebietes zw. Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst befindet sich auf dem Flurstück 24 der Flur 43 von Rotenburg ein genehmigter Kugelschießstand. Von diesem Schießstand können Geräuschimmissionen ausgehen, die zwar die zulässigen Immissionsrichtwerte unterschreiten aber subjektiv von den Betroffenen als Störung empfunden werden. Es handelt sich hierbei um impulshaltige Schallereignisse (Knalle), die unregelmäßig und häufig mit großer Pegeldifferenz zum momentanen Fremdgeräusch auftreten. Deshalb unterscheiden sich Schießgeräusche in der Regel von Industrie- und Umgebungsgeräuschen und werden von den Betroffenen mehr als Störung empfunden als ein kontinuierlich einwirkendes Industriegeräusch. Der/Die Eigentümer/Eigentümerin der o. a. Grundstücke hat alle durch die genehmigte Nutzung des vorhandenen Kugelschießstandes bedingten Einwirkungen auf sein/ihr Grundstück entschädigungslos zu dulden.

Im Grundbuch ist daher in Abteilung II folgende Dienstbarkeit eingetragen:

„Der/Die Grundstückseigentümer/Grundstückseigentümerin hat sämtliche Immissionen, die von dem Flurstück 24 der Flur 43 von Rotenburg (Schießsportanlage) ausgehen, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.“

Der Erwerb eines Grundstückes ist verbunden mit dem Anschluss an das in dem Baugebiet zu errichtende Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Rotenburg (Wümme) (Grundstück Kita).

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 – Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst - betreibt die Stadt Rotenburg

(Wümme) durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH eine Nahwärmeversorgung mit Blockheizkraftwerk. Gemäß der Satzung der Stadt Rotenburg (Wümme) über die öffentliche Nahwärmeversorgung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 – Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst - vom 27.9.2018 (Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) am 15.10.2018) - die Satzung liegt dem/der Käufer/in bereits vor - sind die Eigentümer bzw. dinglich berechtigten Personen von Grundstücken, auf denen sich Gebäude mit Räumen befinden, verpflichtet, ihr Grundstück an die öffentliche Nahwärmeversorgung anzuschließen und den Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser ausschließlich durch die öffentliche Wärmeversorgung zu decken. Befinden sich auf dem Grundstück mehrere Gebäude, in denen Raumwärme benötigt wird, so ist jedes dieser Gebäude anzuschließen.

Der/Die Käufer/in hat bzw. wird daher mit den Stadtwerken einen Wärmeversorgungsvertrag abgeschlossen/abschließen. Zur Installation, Unterhaltung und zum Betrieb einer Wärmestation verpflichten sie sich schuldrechtlich im Kaufvertrag auf Kosten der Stadtwerke Rotenburg (Wümme) zu gegebener Zeit die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.

Der im Bebauungsplan Nr. 111 am Schneverdingen Weg ausgewiesene Kinderspielplatz wird voraussichtlich nicht für diesen Zweck hergerichtet, sondern evtl. als Stellplatzfläche für Fahrzeuge ausgebaut werden.

Baugrundstücke S68 – S 89 (Baubereich 55 plus)

Die v. g. Grundstücke können nur Bewerber/Bewerberinnen erwerben, die folgende Voraussetzungen erfüllen:

- a) Ein Käuferteil muss mindestens 55 Jahre alt sein oder
- b) Ein Käuferteil besitzt nachweislich eine 50 prozentige Behinderung oder
- c) Ein Käuferteil ist hilfe- und pflegebedürftig und erhält Pflegegeld des Pflegegrades 2 und höher

Die Voraussetzungen gelten auch für Bewerber/Bewerberinnen als erfüllt, wenn sie selber nicht die v. g. Bedingungen erfüllen, in deren Haushalt aber ein pflegebedürftiges Kind mit den v. g. Beeinträchtigungen lebt.

Das Grundstück S 78 steht z. Z. nicht zum Verkauf, es soll für einen Zeitraum von 5 Jahren für den Bau einer Gemeinschaftsanlage vorgehalten werden.

Fragen bezüglich von Grundstücksauffahrten, Hausanschlüssen von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Standorte von Straßenlaternen hat der Bauherr/die Bauherrin vor Baubeginn selbst mit den entsprechend zuständigen Stellen (Amt 65 im Hause, Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH, Telekom, EWE) abzustimmen.