

**Vertragsbedingungen Baugebiet „An der Rodau“**

**Notar:**

**Käufer:**

**Objekt:** Flur 22 von Rotenburg, Flurstück 12 / 35, Größe 500 m<sup>2</sup>, eingetragen im Grundbuch von Rotenburg Blatt 12284

Es handelt sich um das Grundstück Nr. 42 gemäß anliegendem Lageplan, gelegen an der Straße „Goldammerweg“.

**Der Kaufpreis beträgt xx,xx €/m<sup>2</sup> für die übrigen Grundstücke  
somit insgesamt xx,xx €.**

Im Kaufpreis sind die Vermessungskosten sowie die Kanalbaubeiträge gemäß Nds. Kommunalabgabengesetz für den Anschluss an den Schmutzwasserkanal 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 einen Monat nach Vertragsabschluss fällig, d. h. am xx.xx.2020** 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 % 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.

Grunderwerbssteuern (5%) und Vertragskosten tragen die Erwerber.

Im Abwasserbeitrag für den Schmutzwasserkanal (2,28 €/m<sup>2</sup>) sind auch die Kosten für **eine** Grundstücksanschlussleitung für den Schmutzwasserkanal enthalten. Mit dem Abwasserbeitrag sind lediglich die im öffentlichen Straßenraum verlegten Abwasserleitungen abgegolten. Kosten für den später auf dem Grundstück zu installierenden Kontrollschacht wie auch für die auf dem Grundstück zu verlegenden Abwasserleitungen sind 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.

Stichtag für die Verrechnung der öffentl. Lasten und Abgaben ist der 01.01.2021.

Die in Abteilung II eingetragenen Dienstbarkeiten sind entschädigungslos zu übernehmen.

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. 108 – An der Rodau – 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 xx.xx.2023 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.

**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.

**Zur Sicherung der Selbstnutzung wird im Kaufvertrag der Anspruch der Stadt auf eine maximale Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 25,00 €/m<sup>2</sup> vereinbart. Im Falle einer nicht erfüllten Selbstnutzung kann eine anteilige Nachzahlung in Höhe der Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Verkehrswert des Grund und Bodens zum Eintritt der Bedingung, höchstens jedoch 25,00 €/m<sup>2</sup>, für den nicht erfüllten Zeitraum der Selbstnutzung geltend gemacht werden. Der Verkehrswert wird dann durch den Gutachterausschuss ermittelt. Die Kosten für das Verkehrswertgutachten tragen die Käufer bzw. Grundstückseigentümer.**

**wichtig!  
finanzierender  
Bank vorlegen!**

Der Nachzahlungsanspruch wird im Grundbuch durch Eintragung einer erstrangigen Sicherungshypothek in Höhe des maximalen

Nachzahlungsanspruches = **12.500,- €** 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.

**Hinweise: Beiträge für den Anschluss an den Regenwasserkanal sind im Kaufpreis nicht enthalten.**

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 Abwassertechnischen Vereinigung). Auskünfte erteilt das städtische Tiefbauamt – Frau Behrens, Rathaus, 2. Obergeschoss, Zimmer 2.09, Tel. 04261/71197 –.

Die Versickerungsanlage ist so anzulegen, dass der Abstand zum Grundwasser mindestens 1 m beträgt.

An einigen Stellen im Baugebiet „An der Rodau“ hat die Verkäuferin auch Bodenproben u.a. zur Feststellung der Sickerfähigkeit entnommen. Danach ist der Boden in dem Baugebiet grundsätzlich sickerfähig, was allerdings nicht ausschließt, dass bei ansteigendem Grundwasser (z. B. nach lang andauernden Regenfällen) doch zeitweilig Sickerprobleme auftreten können. **Unabhängig davon sind die Käufer vor Vertragsabschluss auf die Möglichkeit hingewiesen worden, auf eigene Kosten den Baugrund auf Mängel (z.B. durch Probebohrungen) untersuchen zu lassen. Sollten nach Vertragsabschluss bei späteren Bauarbeiten hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit Mängel erkannt werden, so haftet die Verkäuferin hierfür nicht.**

Die Verkäuferin empfiehlt den /dem Käufern/Käufer 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 der Grundstücke zumindest auf das Niveau des endgültigen Straßenausbaus wird empfohlen. Die endgültige Oberkante der Straße wird voraussichtlich höher liegen als das zurzeit in der Örtlichkeit vorhandene Gelände.

**Kinderabschlag:**

Nach Fertigstellung und Bezug (Meldedatum) des auf dem erworbenen Grundstück errichteten Wohnhauses kann auf Antrag ein Kinderabschlag in Höhe von 5,00 €/m<sup>2</sup> je Kind – bis maximal 3 Kinder –

beantragt werden, sofern das Kind/die Kinder zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht älter als 16 Jahre ist/sind.

Die Selbstnutzung gilt als erfüllt, wenn mindestens ein Käuferteil mit den Kindern, für die der Kinderabschlag beantragt bzw. 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 bzw. 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 ... Kinder haben, für die sie einen Kinderabschlag beantragen werden.

In der Nähe des Wohngebietes „An der Rodau“ befindet sich auf dem Grundstück Visselhöveder Straße 49 – Flurstücke 18/2, 19/1 + 20/1 der Flur 18 von Rotenburg – das Gelände des Reitclubs mit Reitschule und Pensionsstall. Es wird darauf hingewiesen, dass von diesem Grundstück Immissionen (vorwiegend Gerüche und Geräusche) ausgehen können, die die in Gesetzen und Rechtsverordnungen festgelegten Grenz- oder Richtwerte von den nach diesen Vorschriften ermittelten und bewerteten Einwirkungen nicht überschreiten. Dies gilt auch für Werte in allgemeinen Verwaltungsvorschriften, die nach § 48 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erlassen werden.

Trotz der Einhaltung dieser Werte kann es vorkommen, dass bei entsprechenden Wind- und Wetterverhältnissen Geräusche und Gerüche subjektiv als Störung wahrgenommen und als Beeinträchtigung empfunden werden. Dieses gilt ebenso für Geräusche, die vom Betrieb der unweit am Nobelsteder Weg gelegenen Tennisanlage ausgehen können.

Im Grundbuch sind daher in Abteilung II unter lfd. Nr. 1 und 2 folgende Dienstbarkeiten eingetragen, die von etwaigen Rechtsnachfolgern zu übernehmen sind:

**„Der/Die Grundstückseigentümer/Grundstückseigentümerin hat sämtliche Immissionen, die von den Flurstücken 12/3 und 11/3 der Flur 18 von Rotenburg (Tennisanlage), Flurstück 18/2 der Flur 18 von Rotenburg (Reitclubgelände) ausgehen, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.“**

**Die gleiche Dienstbarkeit ist unabhängig vom Eigentum für die Grundstücke der Tennisanlage und des Reitclubgeländes auch zugunsten der Erbbauberechtigten der v. g. Grundstücke Tennisclub bzw. Reitclub eingetragen.**

Die Verkäuferin erklärt, dass die gemäß § 3 der Verordnung über die Genehmigungsfreiheit von Rechtsgeschäften der Gemeinden und

Landkreise vom 26.6.1997 bestehende Anzeigepflicht und das Verfahren beachtet wurde.