

Vertragsbedingungen

**für den Verkauf von Baugrundstücken im Bereich des
Bebauungsplanes Nr. 73 "Wiefelser Weg" vom 25. September 2003
Baugebiet „Am Lükenshof“**

A. Kaufpreis

Der Verkaufspreis für die städtischen Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 73 "Wiefelser Weg" wird auf 73,00 €/m² Grundstücksfläche pauschal festgesetzt.

- a) Für das Baugrundstück ist eine Erschließungsbeitragspflicht noch nicht endgültig entstanden. Mit diesem Kaufpreis wird jedoch gem. § 133 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Jever der auf das Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag abgelöst.

Der ermittelte Erschließungsbeitragsanteil beträgt auf der Grundlage des von der Stadt Jever bestimmten Ausbauprogramms und der Ausbaupläne 25,44 €/m² Grundstücksfläche. Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

- b) Außerdem sind in dem Kaufpreis die nach der z. Zt. geltenden Kanalbau-Beitragssatzung für die Stadt Jever festzusetzenden Kanalbaubeiträge enthalten, und zwar

für den Schmutzwasserkanal	2,58 €/m ² Grundstücksfläche
für den Regenwasserkanal	0,83 €/m ² Grundstücksfläche

2. Die Stadt Jever wird auf dem Baugrundstück je einen Hausanschlussschacht für den Schmutz- und für den Regenwasserkanal einbauen lassen. Der Käufer verpflichtet sich, hierfür einen Gesamtpauschalpreis i. H. v. 1.200,00 € an die Stadt Jever zu zahlen.
Der Pauschalpreis wird mit dem Kaufpreis fällig.

Die Schaffung von Hausanschlussschächten in eigener Regie ist ausgeschlossen.

3. Die Vermessungskosten für das Baugrundstück betragen 3,00 €/m² Grundstücksfläche. Der Käufer verpflichtet sich, diese Kosten an die Stadt Jever zu zahlen.
4. Sämtliche zu zahlende Beträge sind 4 Wochen nach Abschluss des Kaufvertrages fällig und auflagenfrei an die Stadt Jever als Verkäuferin zu zahlen.
5. Die Auflassung des Grundstückes auf den Käufer wird erklärt, sobald die Stadt Jever als Verkäuferin dem mit der Durchführung des Kaufvertrages beauftragten Notar den Eingang des Kaufpreises bestätigt hat.

6. Die Kosten des Vertrages und seiner Durchführung sowie die anfallende Grunderwerbssteuer trägt der Käufer bzw. tragen die Käufer als Gesamtschuldner.

B. Besondere Vertragsbedingungen

7. Der Käufer verpflichtet sich, auf dem erworbenen Baugrundstück innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss ein Wohnhaus zu errichten. Sollte der Käufer dieser Verpflichtung nicht nachkommen, so ist die Stadt Jever als Verkäuferin berechtigt, die lastenfreie Rückauflassung des Baugrundstückes gegen Zahlung des unverzinsten Kaufpreises zu verlangen.

Die in der Zwischenzeit von dem Verkäufer für das Baugrundstück aufgewendeten öffentlichen Abgaben werden nicht erstattet. Die Kosten der Rückauflassung trägt der Käufer. Zur Sicherung des Anspruches wird eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen.

8. Die Stadt Jever wird die Vormerkung wieder zur Löschung bewilligen, wenn mit dem Bauvorhaben bis zur Fertigstellung der Fundamente begonnen worden ist.
Vorbehalten bleibt die Eintragung von Grundpfandrechten bis zu einem Gesamtnennwert von 250.000,00 € einschl. 18 v. H. Jahreszinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 8 v. H. Der Käufer beantragt die Eintragung dieses Vorbehaltes bei der Rückauflassungsvormerkung.
9. Der Käufer verpflichtet sich, die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 73 "Wiefelser Weg" einschl. örtl. Bauvorschriften einzuhalten.
10. Stellplätze und Garagen (§ 12 Baunutzungsverordnung - BauNVO) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Besondere Hinweise

11. Die Verkäuferin steht dafür ein, dass der Kaufgegenstand bebaubar ist. Sie steht nicht für eine bestimmte bauliche Ausnutzbarkeit ein. Der Käufer bestätigt, sich vor Vertragsabschluss darüber vergewissert zu haben, dass der Vertragsgegenstand die von ihm beabsichtigte Bebauung zulässt.

Der Verkauf erfolgt im übrigen im gegenwärtigen Zustand. Für bestimmte Größe, Güte und Beschaffenheit wird keine Gewähr geleistet, auch keine Haftung für Fehler oder Mängel übernommen. Die Verkäuferin versichert, dass ihr Mängel nicht bekannt sind.

Dem Käufer wird jedoch empfohlen, vor Bebauung Baugrunduntersuchungen auf seine Kosten zur Vermeidung von Gründungsproblemen vornehmen zu lassen.

Das Baugrundstück muss angefüllt werden, da das Urgelände zum Teil erheblich unter zukünftigem Straßenniveau liegt.

12. Für den Fall, dass vor dem Grundstück im öffentlichen Verkehrsraum Straßenbegleitgrün vorhanden ist, verpflichtet sich der Käufer zur Pflege der Pflanzbeete im Rahmen der Erforderlichkeit; Rückschnittmaßnahmen an Bäumen und Sträuchern gehören nicht dazu. Bei Veräußerung des Grundstückes steht der Käufer zur Weitergabe dieser Verpflichtung ein.

13. Der Käufer verpflichtet sich, auf dem erworbenen Grundstück weder während der Bauphase noch später Müll, Bauschutt oder andere als Abfall zu bewertende Stoffe zu vergraben oder unkontrolliert in Boden oder Umwelt gelangen zu lassen. Materialien, Verpackung Abfall usw. sind insbesondere während der Bauphase gegen Verwehungen u. ä. zu sichern.

Die Abfallvorschriften sind einzuhalten (insbesondere Abfallvermeidung, Abfallverwertung und Entsorgungspflicht). Die Verpflichtung gilt auch gegenüber den von dem Käufer beauftragten Firmen, für die er einzustehen hat.

14. Eine Baugenehmigung kann erst erteilt werden, wenn die Erschließung (Baustraße, Schmutz- und Regenwasserkanal) tatsächlich gesichert ist. Gleiches gilt für die Durchführung eines Anzeigeverfahrens für genehmigungsfreie Wohngebäude nach § 69 a Nds. Bauordnung.

15. Sollten auf dem Baugrundstück Versorgungsleitungen verlegt worden sein bzw. werden müssen, so sind diese von der Erwerberseite zu dulden, soweit die bauliche Nutzungsmöglichkeit nicht eingeschränkt wird. Diese Verpflichtung ist im Fall einer Weiterveräußerung des Grundbesitzes weiterzugeben und dem jeweiligen Erwerber aufzuerlegen.

16. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese Funde meldepflichtig. Sie sind unverzüglich dem Landkreis als Untere Denkmalschutzbehörde und der Stadt Jever anzuzeigen.

17. Jegliche Veränderung an vorhandenen Gräben (Verfüllungen, Verrohrungen, Uferbefestigungen usw.) bedürfen nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) einer wasserrechtlichen Genehmigung - als begründete Ausnahme -, die bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises beantragt werden muss.

18. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass durch

- a) die westlich angrenzende Hofstelle (Reiterhof)
- b) den östlich angrenzenden Sportplatz und
- c) die Nutzung des östlich etwa 100 m entfernten Schwimmbades einschl. Freigelände im Sommer

geringfügige Überschreitungen der Immissionswerte eintreten können.

Weiterhin nimmt der Käufer zur Kenntnis, dass wegen der mit der Tierhaltung des westlich angrenzenden Reiterhofes Geruchsbelästigungen auftreten können.

Zu all diesen Fallgruppen erkennt der Käufer an, dass Ansprüche auf Unterlassung, Beseitigung oder Entschädigung in Geld aus dem noch abzuschließenden Kaufvertrag nicht hergeleitet werden können.

Der Käufer hat den sich aus diesen Fallgruppen ergebenden Lärm, Immissionen und Gerüche zu dulden, d. h., er darf wegen dieser Fallgruppen sich aus seinem Eigentum ergebende Abwehrrechte nicht geltend machen (Verzicht auf Rechte gem. § 906 BGB).

Die Duldungspflicht des Käufers (Eigentümers) wird durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit in Abt. II. des Grundbuches dinglich gesichert.