

Vertragsbedingungen

für den Verkauf von Baugrundstücken im Bereich der Ehrentrautstraße des Bebauungsplanes Nr. 61 „Klein Grashaus“

A. Kaufpreis

Der Verkaufspreis für die städtischen Baugrundstücke im Bereich der Ehrentrautstraße des Bebauungsplanes Nr. 61 „Klein Grashaus“ wird gestaffelt nach Lage und Zuschnitt der Grundstücke (Grundstücksqualität) von 55,00 € bis 68,00 € / m² Grundstücksfläche 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 Erschließungsbeitragsatzung 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 16,71 € / m² Grundstücksfläche. Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

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

für den Schmutzwasserkanal	12,42 €/m ² Grundstücksfläche
für den Regenwasserkanal	3,89 €/m ² Grundstücksfläche

2. Die Stadt Jever weist darauf hin, dass die Erwerber der Grundstücke auf den Baugrundstücken die erforderlichen Hausanschlußschächte für den Schmutz- und für den Regenwasserkanal in eigener Verantwortung setzen lassen. Fachtechnische Abnahm
3. Das Grundstück wurde vermessen. Die anteiligen Vermessungs- und Teilungskosten betragen 2,00 €/m² Grundstücksfläche. Der Käufer verpflichtet sich, die von der Stadt Jever verauslagten Vermessungskosten der Stadt Jever zu erstatten.
4. Sämtliche zu zahlenden 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 Gesamt-

schuldner.

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 230.000,00 € 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 einzuhalten.
9. a Stellplätze und Garagen (§ 12 Baunutzungsverordnung - BauNVO) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 Bau NVO) sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Besondere Hinweise

10. Die Verkäuferin steht dafür ein, dass der Kaufgegenstand bebaubar ist. Sie steht nicht für eine bestimmte bauliche Ausnutzbarkeit ein. Der Käufer versichert 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.

11. Die Baumschutzsatzung der Stadt Jever ist zu beachten.

12. Für den Fall, dass vor dem Grundstück im öffentlichen Verkehrsraum Straßenbegleitgrün vorhanden ist, ist der Käufer zur Pflege der Pflanzbeete im Rahmen der Erforderlichkeit verpflichtet; Rückschnittmaßnahmen an Bäumen und Sträucher gehören nicht dazu.
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. 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.
15. 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.
16. Jegliche Veränderung an vorhandenen Gräben (Verfüllungen, Verrohrungen, Uferbefestigungen usw.) bedürfen nach dem Niedersächsischen Wasser-gesetz (NWG) einer wasserrechtlichen Genehmigung - als begründete Ausnahme -, die bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises beantragt werden muß.