Vertragsbedingungen

für den Verkauf von Baugrundstücken im Bereich des Baugebietes Voßhörn

A. Kaufpreis

1. Der Verkaufspreis für die städtischen Baugrundstücke im Bereich des 3. Bauabschnittes „Voßhörn" wird gestaffelt nach Ausnutzbarkeit, Lage und Zuschnitt der Grundstücke von 59,00 €/ m² bis 77,00 € / m² Grundstücksfläche festgesetzt.

1.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 28,92 €/m² (I-geschossig) und 34,70 €/m² (II-geschossig) Grundstücksfläche. Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

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

für den Schmutzwasserkanal (I-geschossig)	3,11 €/m² Grundstücksfläche
für den Schmutzwasserkanal (II-geschossig)	6,21 €/m² Grundstücksfläche
für den Regenwasserkanal	1,17 €/m² Grundstücksfläche

1.c In dem Kaufpreis enthalten ist ein Betrag in Höhe von 1,30 € / m² Grundstücksfläche für Naturschutzausgleich enthalten.

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 und auf eigene Kosten setzen lassen. Die fachtechnische Abnahme erfolgt durch die Stadt Jever.

3. Die Grundstücke wurden vermessen.
Der Käufer verpflichtet sich, die dadurch entstandenen Vermessungskosten in Höhe von 3,00 € / m² Grundstücksfläche 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 Grunderwerbsteuer 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 Käufer 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 zu Fertigstellung der Fundamente begonnen worden ist.
   Vorbehalten bleibt die Eintragung von Grundpfandrechten bis zu einem Gesamtnennwert von 350.000,00 € nebst 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. 97 „Moorwarfen-Voßhörn“ einzuhalten.

9.a Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

9.b Auf den privaten Grundstücken, welche größer als 400 m² sind, ist je Grundstück ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.

Besondere Hinweise

10. Die Verkäuferin steht dafür ein, dass der Kaufgegenstand bebaubar ist. Sie steht nicht für eine bestimmte bauliche Ausnutzbarkeit ein. Das Grundstück wird in dem Zustand, in dem es sich bei Abschluss des Kaufvertrages befindet, unter Ausschluss jeglicher Sachmängelhaftung, der Verkäuferin übergeben und 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.

Der Käufer bestätigt, sich vor Vertragsabschluss darüber vergewissert zu haben, dass der Vertragsgegenstand die von ihm beabsichtigte Bebauung zulässt.
Die Verkäuferin übernimmt außerdem keine Gewähr dafür, dass die erforderlichen Erschließungsanlagen (Straßen, Entwässerungsleistungen und dergleichen) sowie Versorgungsleitungen innerhalb einer bestimmten Frist nach Vertragsabschluss fertiggestellt sind.

11. 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 Sträuchern gehören nicht dazu.

12. 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.

13. Soweit der Käufer nicht unmittelbar mit seinem Bauvorhaben beginnt, verpflichtet er sich ab Eigentumsübergang das Grundstück zu pflegen und erforderlichenfalls regelmäßig zu mähen, es also in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten.
Diese Verpflichtung wird übernommen mit der Maßgabe, auch Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

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. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Moorwarfen-Voßhörn“ sind weder gefahrenverdächtige noch kontaminierte Betriebsflächen bekannt, noch Ablagerungen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor.

Sollten im Verlauf von Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

17. Im Gebiet wurden während der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Moorwarfen-Voßhörn“ Sondierungen bezüglich Kampfmittel-Vorkommen durchgeführt. Aufgefundene Kampfmittel wurden erfolgreich geborgen, somit stellt sich das Areal als geräumt dar.
Die Stadt Jever weist aber dennoch vorsorglich daraufhin, dass im Falle von weiteren auftretenden Verdachtsmomenten z. B. im Zuge der Durchführung von Erdarbeiten, unverzüglich die Polizei und der Landkreis Friesland einzuschalten sind.