

Gemeinde Barßel

Amt für Finanzwesen und Liegenschaften



Regelungen für den Verkauf von Baugrundstücken im Baugebiet Nr. 94 „Elisabethfehn-Süd“

1. Verkaufspreise

Die Gemeinde Barßel fördert Familien mit Kindern sowie junge Leute unter 30 Jahren über die Kaufpreisgestaltung. Bei dem für Preisgruppe 4 festgelegten Preis handelt es sich somit um den Verkehrswert. Bei der Förderung von Familien ist Voraussetzung, dass die Kinder unter 16 Jahre alt sind und im gemeinsamen Haushalt leben.

Die zukünftigen Kaufpreise für die neu zu erschließenden Baugrundstücke im Baugebiet „Elisabethfehn-Süd“ werden wie folgt festgesetzt:

Preisgruppe 1: Familien ab 3 Kindern	75,- EUR
Preisgruppe 2: Familien mit 1 oder 2 Kindern und junge Leute unter 30 Jahren	80,- EUR
Preisgruppe 3: Übrige Bauherren (Wohnraum zur Eigennutzung)	85,- EUR
Preisgruppe 4: Übrige Bauherren (Wohnraum zur Fremdnutzung)	95,- EUR

Der Kaufpreis ist in der Regel innerhalb von einem Monat nach Vertragsabschluss fällig.

2. Erschließungsbeiträge, Anliegerbeiträge

- a) Im Kaufpreis sind sämtliche Erschließungskosten und sämtliche Kanalbaubeiträge für die derzeit geplante Erschließungsanlage nach dem gültigen Erschließungs- und Bebauungsplan enthalten.
- b) Jedes Grundstück erhält einen Grundstücksanschlussschacht für den Schmutzwasseranschluss. Für den Regenwasseranschluss wird in der Regel für je zwei Grundstücke ein Grundstücksanschlussschacht grenzseitig hergestellt. Der jeweilige Grundstückseigentümer gestattet dem betreffenden Nachbarn die Ableitung des Oberflächenwassers über sein Grundstück. Sofern für das geplante Wohngebäude zusätzliche Ver- und Entsorgungsleitungen und/oder auch zusätzliche Grundstücksanschlussschächte gewünscht oder gefordert werden, sind sie auf Kosten des Käufers herzustellen.
- c) Die Einleitung des Oberflächenwassers in die umliegenden Gewässer ist grundsätzlich nicht möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass dies eine wasserrechtliche Genehmigung erfordern würde.

3. Vermessungskosten

- a) Die Vermessungs- und Abmarkungskosten sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten. Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Kosten für die Gebäudeabsteckung und Gebäudeeinmessung.
- b) Gemäß §§ 3 und 4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 94 darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) höchstens 50 cm über der

Oberkante der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße in ihrer Fahrbahnmitte (unterer Bezugspunkt) liegen. Die für den Nachweis der Einhaltung dieser Bestimmung anfallenden Kosten -für einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVi)- übernimmt der Käufer.

4. Sonstige Kosten

Der Käufer zahlt die durch den Kaufvertrag und seine Durchführung entstehenden Kosten. Das gilt auch für die Zahlung der Gebühren für behördliche Genehmigungen und die Grunderwerbsteuer.

Die Kosten der Anschlüsse für Gas, Telefon, Strom und Trinkwasser sind ebenfalls vom Käufer zu zahlen.

Nach Auskunft des OOWV wird dieser die "Gebühr für die Erteilung der Anschlusslaubnis" gemäß der Anlage zu den Entsorgungsbedingungen (in der jeweils gültigen Fassung) Punkt B3 dem Anschlusskunden in Rechnung stellen.

5. Sonstige Regelungen

- a) Der Käufer verpflichtet sich unwiderruflich für sich und seine Rechtsnachfolger, auf dem erworbenen Grundstück innerhalb von drei Jahren, errechnet vom Tage des Eigentumsüberganges an, ein Einfamilienhaus mit maximal zwei Wohneinheiten nach den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes bezugsfertig zu errichten. Die Vertragsparteien sind sich ausdrücklich darüber im Klaren, dass es zur Erfüllung dieser Vertragsbestimmung einzig und allein darauf ankommt, dass das Gebäude bezugsfertig errichtet worden ist. Vorbereitende Maßnahmen wie z.B. Einholung der Baugenehmigung oder begonnene Bauarbeiten auf dem Grundstück wie Errichtung von Kellerfundamenten, Mauerwerk und ähnlichem führen nicht zur Erfüllung der Bebauungsverpflichtung.
- b) Sollte die Bebauungsverpflichtung nicht eingehalten werden, muss das Grundstück an die Gemeinde Barßel zurückgegeben werden, wenn diese es verlangt. Zur Absicherung dieser Regelung wird eine Rückauffassungsvormerkung für die Gemeinde Barßel in das Grundbuch eingetragen.
- c) Eine Weiterveräußerung des Grundstücks vor Erfüllung der Bebauungsverpflichtung und innerhalb von fünf Jahren ab Eigentumsübergang ist ohne Zustimmung der Gemeinde Barßel nicht zulässig.
- d) Der Käufer verpflichtet sich, das zu errichtende Wohnhaus nach Bezugsfertigkeit selbst zu beziehen und mindestens fünf zusammenhängende Jahre überwiegend selbst zu bewohnen. Die Nachweispflicht darüber obliegt dem Käufer. Sollte der Käufer oder dessen Rechtsnachfolger innerhalb dieser Frist das Kaufgrundstück mit dem aufstehenden Wohnhaus nicht selbst nutzen und bewohnen oder für den Fall der Weiterveräußerung innerhalb des vorgenannten Zeitraumes erhöht sich der Kaufpreis für das Grundstück auf den Preis der Preisgruppe 4 (Verkehrswert) in Höhe von 95,- EUR. Der Unterschiedsbetrag ist am 1. des auf die Vermietung, Veräußerung oder anderweitige Nutzung folgenden Monats fällig und an die Gemeindekasse Barßel zu zahlen.
- e) Die in der vorliegenden Fassung des Aufteilungsplanes vom Planungsbüro vorgesehenen Grundstückszuschnitte sind verbindlich. Verschiebungen der Grundstücksgrenzen werden nicht vorgenommen.

- f) Pro Baugrundstück gemäß Aufteilungsplan dürfen maximal 2 Wohneinheiten errichtet werden. Sollten dennoch mehr als 2 Wohneinheiten errichtet werden, verpflichtet sich der Käufer, eine zusätzliche Zahlung in Höhe von 30.000,- EUR je zusätzlicher Wohneinheit innerhalb eines Monats ab Erteilung der Erschließungsbestätigung oder der Baugenehmigung an die Gemeinde Barßel zu zahlen.
- g) Der Verkauf der Grundstücke erfolgt ohne Gewährleistung für die Richtigkeit der Flächengröße, Bodenbeschaffenheit und sonstiger Sachmängel.
- h) Die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 94 „Elisabethfehn-Süd“ sind zu beachten.

6. Vergabe der Baugrundstücke

- a) Die Grundstücke werden zunächst im Rahmen der Bewerbungsfrist bis einschließlich **31.03.2023** für den Wohnungsbau zur Eigennutzung vergeben. Bei Mehrfachbewerbungen für ein Grundstück wird dieses bevorzugt an Käufer der Preisgruppe 1, danach an Käufer der Preisgruppe 2 und schließlich an Käufer der Preisgruppe 3 vergeben. Sollte es dennoch zu Mehrfachbewerbungen innerhalb der Preisgruppen kommen, entscheidet das Los.
- b) Die danach noch zur Verfügung stehenden Baugrundstücke werden in der Reihenfolge des Einganges einer eindeutigen Kaufabsichtserklärung vergeben. Dabei werden Bewerber der Preisgruppen 1 bis 3 bevorzugt berücksichtigt.
- c) Jeder Bewerber darf lediglich einen Bewerbungsbogen einreichen. Ehepartner, Lebenspartner oder sonstige „Miterwerber“ sind dem Haupterwerber zuzurechnen und dürfen in der jeweiligen Vergabe- und Reservierungsphase keine zusätzliche Bewerbung für ein Wohnbaugrundstück im selben Baugebiet abgeben.
- d) Erlangt ein Bewerber das Zuschlagsrecht für ein Baugrundstück, ist dieser Zuschlag mit einer maximal vierwöchigen Reservierungsfrist für das Baugrundstück verbunden. In begründeten Einzelfällen kann die Frist verlängert werden.
- e) Um möglichst vielen Kaufinteressenten die Möglichkeit zu geben, ein Grundstück zu erwerben, kann jeder Interessent/jedes Interessentenpaar nur ein Grundstück erwerben.
- f) Die Entscheidung über den Verkauf von Grundstücken trifft die Verwaltung. Einen Rechtsanspruch auf Verkauf eines Grundstückes besteht nicht. Ebenfalls besteht kein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines bestimmten Grundstückes, mit einer bestimmten Größe oder sonstigen bestimmten Eigenschaften.

Eine jederzeitige Änderung bzw. Ergänzung dieser Richtlinien bleibt vorbehalten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dies auch für die Kaufpreise gilt.

Barßel, 23.02.2023