



Regelungen für den Verkauf von Baugrundstücken im Baugebiet Nr. 107 „Elisabethfehn-West“

1. Verkaufspreise

Die Gemeinde Barßel fördert Familien mit Kindern sowie junge Leute unter 30 Jahren über die Kaufpreisgestaltung (gilt nur für Wohnraum bei Eigennutzung). 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 Baugrundstücke im Baugebiet Nr. 107 „Elisabethfehn-West“ werden folgendermaßen festgesetzt:

Preisgruppe 1: Familien mit einem Kind oder mehr Kindern	84,- EUR
Preisgruppe 2: Junge Leute unter 30 Jahren	89,- EUR
Preisgruppe 3: Übrige Bauherren (Wohnraum zur Eigennutzung)	99,- EUR
Preisgruppe 4: Angenommener Verkehrswert	110,- EUR

Abweichend davon werden die mit den Baugrundstücken zu veräußernden und im Bebauungsplan Nr. 107 festgesetzten „privaten Grünflächen“ zu einem Verkaufspreis in Höhe von 20,- EUR/m² veräußert.

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 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 107 darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) höchstens 50 cm über dem in der textlichen Festsetzung § 4 angegebenen unteren Bezugspunkt liegen. Gemäß § 4 gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Auf den vollständigen Wortlaut der textlichen Festsetzungen wird verwiesen. 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 für den Abwasseranschluss eine Gebühr nach der ab 01.01.2023 geltenden neuen „Satzung des OOWV über die Erhebung von Verwaltungskosten (Verwaltungskostensatzung)“ erheben.

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 Rückkauflassungsvormerkung 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). 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 35.000,- 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. 107 „Elisabethfehn-West“ sind einzuhalten.

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

Barßel, 09.02.2023