

## **Neufassung der Verkaufsbedingungen für das Baugebiet „Op'n Öwer“ (B-Plan 94)**

1. Der Kaufpreis beträgt 300,00 €/m<sup>2</sup>. In dem Kaufpreis ist ein Erschließungskostenbeitrag in Höhe von 101,56 €/m<sup>2</sup> zum Zwecke der Ablösung der Erschließungskosten im Rahmen der funktionsfähigen Ersterschließung enthalten.

Zusätzlich ist für die Versorgung mit Nahwärme ein Baukostenzuschuss in Höhe von 15.600,00 € bei Doppelhausbebauung und 31.200,00 € bei einer Einzelhausbebauung zu zahlen; unabhängig davon ob tatsächlich ein Anschluss an das Wärmenetz erfolgt. Die Kosten der Übergabestation und die Anschlussleitungen auf dem Grundstück sind in dem Baukostenzuschuss nicht enthalten und werden bei Anschluss an das Nahwärmenetz gesondert vom Versorgungsträger abgerechnet.

Der sich nach vorstehenden Preisen ergebende Gesamtkaufpreis ist zahlbar innerhalb von 3 Wochen nach Vertragsschluss. Es wird ausdrücklich vereinbart, dass der/die Käufer/in ohne weiteres Aufforderungsschreiben der Verkäuferin bzw. deren Mahnung mit Ablauf der genannten Zahlungsfrist in Verzug gerät. Die Verkäuferin verpflichtet sich, den im Gesamtkaufpreis enthaltenen Baukostenzuschuss in Höhe von 15.600,00 € bzw. 31.200,00 € an die Stadtwerke Heiligenhafen weiterzuleiten.

Der Käufer/Die Käuferin ist bei verspäteter Zahlung verpflichtet, ab Fälligkeitstag Verzugszinsen in Höhe von 4. v. H. über dem jeweiligen Leitzins der Europäischen Zentralbank zu entrichten, mindestens jedoch 6 v. H. jährlich, wobei der am 01. eines Monats geltende Leitzinssatz für jeden Zinstag dieses Monats maßgebend sein soll. Bleibt der Käufer/die Käuferin mit der Zahlung des Kaufpreises nebst den Erschließungskosten und dem Baukostenzuschuss (ganz oder teilweise) länger als einen Monat in Verzug, so ist die Verkäuferin berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Der Rücktritt hat durch eingeschriebenem Brief an den Käufer/die Käuferin zu erfolgen. Alle Kosten und Gebühren, die durch den Rücktritt entstehen, trägt der Käufer/die Käuferin. Der Verkäuferin bleiben für diesen Fall sämtliche gesetzlichen Rechte vorbehalten.

2. Stichtag für die Übergabe ist der Tag des Zahlungseinganges des endgültigen Kaufpreises einschließlich des Ablösebetrages für die Erschließungskosten und des Baukostenzuschusses bei der Stadtkasse. Mit diesem Tag gehen Besitz und Gefahr, Lasten und Nutzung auf den Käufer/die Käuferin über. Der Grundbesitz wird – so wie er liegt – auf den Käufer/die Käuferin übertragen. Stichtag für die erste Verrechnung der Lasten und Nutzungen ist der auf die Übergabe folgende Monats Erste.
3. Für Freiheit von Fehlern und Mängeln und für besondere Eigenschaften wird keine Gewähr geleistet.
4. Wegen der vorstehenden Vereinbarung über die Ablösung der Erschließungskosten nehmen die Vertragsparteien Bezug auf die dementsprechenden Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der gemeindlichen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.
5. Die Verkäuferin übernimmt keine Haftung für die Güte des Grundstückes als Bauland. Der Käufer/die Käuferin ist insbesondere unterrichtet worden, dass es bei den Erdarbeiten zur Erschließung des Baugebietes auf dem zu verkaufenden Grundstück zu einem Erdabtrag oder zu einer Erdauffüllung gekommen sein kann. Dem Käufer/der Käuferin bleibt es überlassen, binnen vier Wochen nach dem Stichtag der Übergabe auf seine/ihre Kosten eine Untersuchung des Baugrundes durch einen Sachverständigen zur Feststellung der

Bebaubarkeit und Beschaffenheit des Grundstückes durchzuführen. Erklärt er/sie innerhalb dieser Frist gegenüber der Verkäuferin, dass er/sie das Grundstück wegen der Ergebnisse der Untersuchung nicht behalten will, so ist die Verkäuferin verpflichtet, es zurückzunehmen und den gezahlten Kaufpreis dem Käufer/der Käuferin zu erstatten. Weitere Kosten, insbesondere die Vertragskosten, werden von der Verkäuferin nicht übernommen. Nach Ablauf der Frist oder nach Baubeginn innerhalb dieser Frist sind sämtliche Ersatzansprüche gegen die Verkäuferin ausgeschlossen. Der im Falle der Rücknahme zu erstattende Kaufpreis wird nicht verzinst.

6. Der Grundbesitz wird frei von Hypotheken und sonstigen Belastungen auf den Käufer/die Käuferin übertragen.
7. Der Käufer/die Käuferin verpflichtet sich, das Grundstück innerhalb von 24 Monaten ab Beurkundungsdatum gemäß dem genehmigten Bebauungsplan für dieses Gebiet zu bebauen. Innerhalb von 4 Jahren ab Beurkundungsdatum des Kaufvertrages muss das Wohnhaus bezugsfertig sein. Abweichend hiervon kann die Bebauung des Grundstückes schon früher verlangt werden, insbesondere dann, wenn die Bebauung bei Doppelhausgrundstücken zeitgleich mit dem anderen Bauherrn erforderlich ist.

Kommt der Käufer/die Käuferin dieser Verpflichtung nicht nach, so ist er/sie verpflichtet, das Grundstück an die Verkäuferin lastenfrei zurück zu übertragen gegen Rückzahlung des Kaufpreises. Die sich aus der Rückübertragung ergebenden Kosten einschließlich einer evtl. zu zahlenden Grunderwerbsteuer trägt der Käufer/die Käuferin. Zur Sicherung des Rechtes der Verkäuferin auf Rückübertragung bestellt der Käufer/die Käuferin der Verkäuferin eine Auflassungsvormerkung an dem erworbenen Grundstück und bewilligt die Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch. Der im Falle der Rückübertragung zu erstattende Kaufpreis wird nicht verzinst.

8. Der Käufer/Die Käuferin hat die Bebauung der Nachbargrundstücke ohne Weiteres zu dulden, soweit diese dem jeweils gültigen Bebauungsplan entspricht. Er oder sie kann daher bei der Bebauung der Nachbargrundstücke keinerlei Beschränkungen hinsichtlich der Bauart, der äußeren Gestaltung und der Geschosshöhen der dort zu errichtenden Gebäude verlangen. Dem Käufer/der Käuferin ist bekannt, dass die Kosten der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sowie der Versorgung mit Nahwärme von den jeweiligen Versorgungsträgern gesondert erhoben werden.

Nicht enthalten im Grundstückspreis sind weitere Anschlusskosten gegenüber weiteren Dritten, Versorgungs- oder Dienstleistungsunternehmen, wie z. B. Strom und Telekommunikation.

Das veräußerte Grundstück gehört zum Bereich des Bebauungsplanes Nr. 94. Dem Käufer/der Käuferin ist bekannt, dass er/sie nach dem BauGB keinen Anspruch auf eine bestimmte Art bzw. Ausführung der Erschließungsanlagen hat.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Vermietung an einen wechselnden Personenkreis (Ferienvermietung) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 94 nicht zulässig ist.

9. Alle Kosten des Vertrages und seiner Durchführung sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer/die Käuferin.
10. Der Käufer/Die Käuferin hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von 15 Jahren (Bindefrist) selbst zu bewohnen. Der Käufer/Die Käuferin hat das Gebäude binnen 3 Monaten ab Bezugsfertigkeit zu beziehen. Eine Gebrauchsüberlassung an Dritte im Sinne von § 540 BGB während der Bindefrist ist nicht zulässig. Unzulässig ist demnach insbesondere das Vermieten

oder Untervermieten oder eine unentgeltliche selbstständige Gebrauchsüberlassung an Dritte sowie die Überlassung von dauerhaftem Mitgebrauch. Zulässig hingegen ist die vorübergehende Aufnahme von Besuchern.

11. Das Wiederkaufsrecht der Stadt beschränkt sich darauf, den Vertragsbesitz samt dem hierauf vom Käufer/ von der Käuferin ggf. bereits errichtetem Gebäude auf die Dauer von 15 Jahren (Bindefrist), gerechnet ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrages, durch einen von der Stadt zu benennenden Dritten erwerben zu lassen, wenn
  - a) der Grundbesitz durch den Käufer/die Käuferin an andere Personen als den Ehegatten/Partner oder Kinder veräußert werden soll,
  - b) der Grundbesitz entgegen Ziffer 10 vom Käufer/von der Käuferin oder dem Ehegatten/Partner nicht ständig mit Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird,
  - c) der Käufer/die Käuferin vor Vertragsabschluss der Stadt gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren,
  - d) der Käufer/die Käuferin Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Stadt das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre oder
  - e) der Käufer/die Käuferin gegen die Bauverpflichtung gemäß Ziffer 7 verstößt und die Stadt nicht von ihrem Rückübertragungsanspruch Gebrauch macht.
  
12. Eine Veräußerung während der Bindefrist bedarf der Zustimmung durch die Stadt. Der Käufer/die Käuferin muss schriftlich bei der Stadt die Zustimmung beantragen. Die Stadt holt dann ein Gutachten zum Wert der baulichen Anlagen auf dem Wohngrundstück auf Kosten des Käufers/der Käuferin ein. Die Kosten des Gutachtens sind vorab als Kostenvorschuss an die Stadt zu leisten. Die Stadt wird dann nach den dann geltenden Richtlinien ein Vergabeverfahren durchführen. Der Kaufpreis, zu dem das Grundstück vergeben werden soll, ist die Summe aus ursprünglichem Kaufpreis zzgl. prozentualer Bodenwertsteigerung seit Abschluss des Kaufvertrages gemäß Bodenrichtwert zzgl. des Wertes der baulichen Anlagen und zzgl. 1/15 des Zuwendungswertes für jedes verstrichene volle Jahr der Bindefrist. Eine Bodenwertsteigerung ist an die Stadt abzuführen. Nennt die Stadt binnen 4 Monaten keine vorzugswürdige Person, muss sie die Zustimmung erteilen, wenn der Erwerber selbst Berechtigter ist und in die Bindung des Antragstellers für die Restdauer der Bindefrist eintritt.
  
13. Der Anspruch auf Rückübertragung und das Wiederkaufsrecht sind im Grundbuch an nächst offener Rangstelle einzutragen. Die Stadt wird mit ihrem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstückes dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.
  
14. Auf den Grundstücken mit der Nummerierung 1, 3, 2, 4, 6 und 20 ist die Bebauung mit einem Doppelhaus sowie einem Einzelhaus zulässig.

Bei einer Doppelhausbebauung sind die jeweiligen Eigentümer des zur Straße hin gelegenen Grundstücksanteils der Grundstücke 1, 3, 2, 4 und 6 verpflichtet, dem/der jeweils hinten liegenden Grundstückseigentümer/ Grundstückseigentümerin durch öffentliche Baulast ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, dass über sein Grundstück führt, einzuräumen.
  
15. Das zugeteilte Grundstück verbleibt nach Abschluss der Vergabe 8 Wochen reserviert. Ein Tausch innerhalb des berechtigten Bewerberkreises ist in diesem Zeitraum möglich. Macht der Bewerber/die Bewerberin nach dieser Frist vom Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er/sie aus dem Vergabeverfahren endgültig aus. Jeder Bewerber/jede Bewerberin kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seine/ihre Bewerbung zurückziehen. Mit der Annahme des Baugrundstückes erkennt der Bewerber/die Bewerberin die bei Erwerb des

Grundstückes gültigen Bedingungen aus den Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 94 (Gebiet südlich der Bebauung Am Lindenhof, östlich der Bebauung Lindenstraße, nördlich Carl-Maria-von-Weber-Straße) der Stadt Heiligenhafen in allen Teilen verbindlich an.