

Gemeinde Nordseeheilbad Wangerooge

Vertragsbedingungen für den Verkauf von Grundstücken im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Dorfdeich Süd“ in der Fassung des Ratsbeschlusses vom 27. März 2014

Vorbemerkung

Bauland ist auf der Insel nur bedingt verfügbar und wegen der Einbeziehung der Insel in den Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer und den damit einhergehenden Zonierungsregelungen außerhalb der zentralen Ortslage auch kaum noch zu erschließen. Baugrundstücke können daher nach Verfügbarkeit auch nur einem eingeschränkten Personenkreis veräußert werden. Es ist Wille des Rates der Gemeinde,

 jungen Familien,
 Ehepaaren, die das 50. Lebensjahr noch nicht vollendet haben,
 einkommensschwächeren Personen und
 Personen, die weitere Personen aufgrund besonderer Verhältnisse in ihren Haushalt aufnehmen oder diesen Wohnraum im Gebäude zur Verfügung stellen

vorrangig und zu günstigeren Bedingungen Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen.

1. Die Kämmerei/Bauabteilung der Gemeinde führt eine Grundstücksbewerberliste, in die die Antragsteller (Bewerber) in der zeitlichen Reihenfolge des konkreten Eingangs ihrer Bewerbung eingetragen werden. Die Eintragungen in die Bewerberliste sind höchstpersönlicher Natur und nicht übertragbar. Grundstücksbewerbungen verlieren mit Ablauf eines Jahres seit Antragstellung ihre Gültigkeit.

Die Auswahl der Bewerber für die Zuteilung eines Grundstückes richtet sich nach dem Zeitpunkt der Antragstellung, also nach dem Grundsatz der zeitlichen Priorität.

Jeder berechnigte Antragsteller kann nur einmal in den Genuss eines vergünstigten Grundstückes kommen. Familien und in eheähnlicher Gemeinschaft Lebende mit Kindern werden bei der Vergabe der Grundstücke vorrangig berücksichtigt.

2. Die Vergabe der einzelnen Grundstücke erfolgt durch gesonderten Ratsbeschluss. Juristische Personen können kein Grundstück erwerben.
3. Der Grundstücksbewerber soll mindestens sechs Jahre ununterbrochen den Mittelpunkt seiner Lebensinteressen auf der Insel haben. Er hat einen Dauerarbeitsplatz auf der Insel nachweisen und darf noch nicht über Grundbesitz (Bauland) oder Hausbesitz auf der Insel verfügen. Gleiches gilt für ein innerhalb der letzten 6 Jahre vor Antragstellung veräußertes Wohnobjekt oder ein bebaubares Grundstück auf der Insel. Grundstücksgleiche Rechte werden einem Grundbesitz gleichgestellt.
4. Die Gemeinde behält sich vor, in besonders begründeten Einzelfällen von dieser Vergaberichtlinie abzuweichen.

A) Kaufpreis

- a) Der Kaufpreis für alle Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes beträgt 220,00 €/m².
- b) für Ehepaare/eingetragene Lebenspartnerschaften/eheähnliche Gemeinschaften sowie Alleinerziehende 110,00 €/m², bei einem zu versteuernden Jahreseinkommen von bis zu 60.000,00 EUR wird ein Bonus von pauschal 5.000,00 EUR pro familienangehöriges Kind im Haushalt zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses, maximal jedoch 10.000,00 EUR, auf den Kaufpreis angerechnet,
- c) für Grundstücksbewerber, die
1. Eltern, Groß-/Schwiegereltern im Haushalt oder der zugelassenen 2. Wohnung im Gebäude aufnehmen,
 2. Behinderte (mit mind. 50 v.H. Behindertengrad) im Haushalt oder der zugelassenen 2. Wohnung im Gebäude,
 3. Personen mit Pflegestufe im Haushalt oder der zugelassenen 2. Wohnung im Gebäude aufnehmen oder
 4. dauerhaft Mietwohnraum in der zugelassenen 2. Wohnung im Gebäude zur Verfügung stellen,

beträgt der Kaufpreis 165,00 €/m². Die Zweckbindung ist zu sichern.

Das Grundstück ist erschlossen. Erschließungsbeiträge werden nicht gesondert erhoben und sind mit dem Kaufpreis abgegolten.

In dem Kaufpreis sind die nach der derzeit geltenden Kanalbaubeitragssatzung für die Gemeinde festzusetzenden Kanalbaubeiträge für den Mischwasserkanal enthalten.

Der Kaufpreis reduziert sich für Grundstücke, auf denen im Grundbuch Grunddienstbarkeiten für eine Kanaltrasse (Mischwasserkanal) eingetragen werden müssen, um 5 vom Hundert – bei einer Grundstücksgröße von 600 m² ein Betrag von 2.622,16 €.

Die Gemeinde hat auf dem Grundstück einen Hausanschlusschacht für den Mischwasserkanal einbauen lassen. Der Käufer verpflichtet sich, hierfür einen Pauschalpreis an die Gemeinde in Höhe von 850,00 € inklusive aller Nebenkosten und der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen. Dieser Pauschalpreis wird binnen 14 Tagen nach gesonderter Anforderung fällig. Die Schaffung von Hausanschlussschächten in eigener Regie wird ausgeschlossen.

Das Grundstück ist vermessen. Die Vermessungskosten sind mit dem Kaufpreis abgegolten.

Alle zu zahlenden Beträge sind 4 Wochen nach Abschluss des Kaufvertrages fällig. Hiernach ist der Kaufpreis mit 8 vom Hundert jährlich zu verzinsen.

Die Auflassung des Grundstückes auf den Käufer wird erklärt, sobald die Gemeinde als Verkäuferin dem mit der Durchführung des Vertrages beauftragten Notar den Eingang des Kaufpreises und die Zahlung der Kosten des „Revisionsschachtes“ bestätigt hat. Die Kosten des Vertrages und seiner Durchführung sowie die anfallende Grunderwerbssteuer trägt der Käufer bzw. tragen die Käufer als Gesamtschuldner.

B) Besondere Vertragsbedingungen

1. Die Finanzierung des Bauvorhabens ist nachzuweisen. Hierbei ist ein detaillierter und nachvollziehbarer Eigenkapitalnachweis einschließlich berechneter Eigenleistungen von 20 vom Hundert zu erbringen. Vorrangeinräumungen für Fremdfinanzierungen werden bis zu 70 vom Hundert der Gesamtfinanzierung erteilt. Ehegatten, eigetragene Lebenspartnerschaften und eheähnliche Gemeinschaften haben sich gesamtschuldnerisch zu erklären. Die Antragsteller müssen sich bereit erklären, in geeigneter Weise über ihre Familien-, Einkommens- und Vermögensverhältnisse verbindlich Auskunft zu geben.
2. Der Grundstücksbewerber verpflichtet sich, auf dem Grundstück maximal 2 Wohnungen zu errichten, von denen eine als Ferienwohnung genutzt werden kann, es sei denn, es gelten die besonderen Regelungen zum Kaufpreis nach Buchstabe b).

Mit dem Bauvorhaben muss innerhalb eines Jahres nach Kaufvertragsabschluss begonnen werden; das Bauvorhaben ist binnen weiterer zwei Jahre abzuschließen. Mit Abschluss des Bauvorhabens hat der Grundstücksbewerber/Bauherr eine Wohnung auf Dauer selbst zu beziehen und zu bewohnen.

3. Der Grundstücksbewerber hat sich zu verpflichten, das Grundstück nicht binnen eines Zeitraumes von 20 Jahren nach Erwerb (bei Kaufpreisregelung nach Buchstabe b), nach 15 Jahren nach Erwerb (bei Kaufpreisregelung nach Buchstabe c), im Übrigen nach 10 Jahren nach Erwerb – Eintragung des Eigentums im Grundbuch – ohne Zustimmung der Gemeinde weiterzueräußern (Selbstnutzung).

Erfolgt eine Veräußerung dennoch, ist an die Gemeinde ein unverzinslicher Betrag in Höhe von 110,00 € (Kaufpreisregelung Buchstabe b) bzw. 55,00 €/m² (Kaufpreisregelung nach Buchstabe c) (Unterschiedsbetrag zwischen tatsächlichem Kaufpreis und Bodenrichtwert auf den 01. Januar 2014 bezogen) nach zu entrichten (Eintragung in Abteilung III des Grundbuches, Unterwerfung der sofortigen Zwangsvollstreckung).

Gewerbliche Nutzungen oder die Unterbringung von Kinder- und Jugendheimen auf dem Grundstück bedürfen der Zustimmung der Gemeinde. Gleiches gilt für die Eingehung von Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnissen jeder Art auf dem gesamten Grundstück oder Teilen davon.

Grundstücksbewerber sind nicht berechtigt, das Grundstück für Dritte (auch Familienangehörige) zu bebauen oder bebauen zu lassen oder im Wege des Erbbau- oder ähnlichen Rechts zu nutzen.

Der Grundstücksbewerber hat sich zu verpflichten, der Gemeinde ein Wiederkaufsrecht bei Verletzung vertraglicher Pflichten – auch ohne Verschulden – und für den Fall der Zwangsversteigerung einzuräumen. Vor Baubeginn ist eine Eigentumsübertragung auf Dritte ausgeschlossen; die Rückübertragung auf die Gemeinde ist möglich.

Für den Wiederkauf (Rückauflassung) durch die Gemeinde vor erfolgter Bebauung ist der gezahlte Teilkaufpreis zu zahlen. Nach erfolgter Bebauung gilt für den

Wiederkauf der gemeine Wert (durch Gutachterausschuss des Katasteramtes festgestellter Verkehrswert), es sei denn, beide Vertragsparteien einigen sich über die Höhe des gemeinen Wertes. Die Gemeinde ist nicht zum Wiederkauf verpflichtet, ist jedoch bei der Vermittlung eines begünstigten Bewerbers behilflich.

Alle durch die Rückübertragung entstehenden Kosten hat der Verkäufer zu tragen. Öffentliche Abgaben werden nicht ersetzt. Das Wiederkaufsrecht ist grundbuchlich durch eine Auflassungsvormerkung zu sichern.

4. Für jeden Verkaufsfall ist vom Eigentümer zugunsten der Gemeinde im Grundbuch ein Vorkaufsrecht zu bewilligen und zu beantragen.
5. Das Grundstück wird lastenfrei und frei von Ansprüchen Dritter übertragen, soweit nicht Lasten oder Verpflichtungen mit dem Kaufvertrag zu übernehmen sind.

C) Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Hinweise)

Die Grundstücksbewerber verpflichten sich, die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes einzuhalten. Der Bebauungsplan ist im Original bei der Gemeinde (Bauamt) einzusehen. Die wesentlichen textlichen, baugestalterischen Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden nachfolgend im Einzelnen beschrieben:

1. Das Baugebiet wird durch 5 m breite Wohnwege erschlossen. Im Südwesten des Baugebietes befindet sich ein Kinderspielplatz. Innerhalb des Baugebietes befindet sich eine öffentliche Grünfläche. Entlang der einzelnen Baugrundstücke sind Bäume auf den Grundstücken zu pflanzen.

Südlich des Baugebietes befindet sich ein betriebener Reitstall mit Ferienwohnungsbetrieb. Der Reitstall soll auf insgesamt 25 Pferdeboxen erweitert werden. Geruchsimmissionen berühren das Plangebiet nicht; sie sind im Übrigen entschädigungslos hinzunehmen. Eventuell privatrechtliche Ansprüche gegen die Gemeinde werden ausdrücklich ausgeschlossen. Dieses gilt auch für eventuelle Rechtsnachfolger, denen diese Duldungspflichten ebenfalls aufzuerlegen sind.

Östlich des Baugebietes befindet sich der betriebene Wangerooger Flughafen mit der Start- und Landebahn. Den erhöhten Lärmschutzwerten ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen zu begegnen; im Übrigen sind diese entschädigungslos hinzunehmen. Eventuelle privatrechtliche Ansprüche gegen die Gemeinde werden auch hier ausdrücklich ausgeschlossen. Diese gilt ebenfalls für etwaige Rechtsnachfolger, denen diese Duldungspflichten ebenfalls aufzuerlegen sind.

2. Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger offener Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3. Die Firsthöhe darf maximal 8 m betragen.
3. Nebenanlagen und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.
4. In jedem Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 25 (besonders ausgewiesene Flächen im Bebauungsplan) sind nur mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Immergrüne Gehölze sind nicht zulässig.
6. Für schutzbedürftige Räume, insbesondere Aufenthaltsräume, sind nur Außenbauteile mit einem Schalldämmmaß von $R'_{w, res} \geq 35$ dB zulässig.
7. Die Dachneigung muss mindestens 40 Grad und darf höchstens 45 Grad betragen, bei Nebenanlagen und Garagen ist auch eine Dachneigung zwischen 0 und 45 Grad zulässig.
8. Geneigte Dächer müssen beiderseitig die gleiche Neigung erhalten.
9. Für die Dacheindeckung ist rotes Material (RAL-Farbregister 2002-2004) mit gewellter Oberfläche (z. B. Hohlziegel) zu verwenden. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Wintergärten und Terrassenüberdachungen.
10. Das Außenmauerwerk ist als rotes Verblendermauerwerk (RAL-Farbregister 2002-2004, 300 und 3002) herzustellen. Die Verwendung von Holz- und Putzmaterial ist auf einer Fläche bis 10 % der jeweiligen Fassade oder des jeweiligen Fassadenabschnittes zulässig.

D) Besondere Hinweise

1. Das Niederschlagswasser der Dachflächen, Terrassenflächen oder vergleichbaren Flächen sollte grundsätzlich auf dem Grundstück versickert oder einem offenen Graben – soweit vorhanden – zugeführt werden. Die Entnahme von Brauchwasser aus gegebenenfalls angelegten Zisternen – etwa zur Verwendung als Gießwasser in den Gärten – ist zulässig. Entwässerungsanträge sind an die Gemeinde zu richten.
2. Für das gesamte Baugebiet wurde eine Flächendrainage zur Oberflächenentwässerung geregelt. Drainstränge befinden sich teilweise auf den Grundstücken selbst. Diese Drainstränge dürfen nicht überbaut werden, tief wurzelnde Pflanzen dürfen auf der Draintrasse nicht gesetzt werden.
3. Die Grundstücksbewerber verpflichten sich, auf dem Grundstück weder während der Bauphase noch danach Müll, Bauschutt und andere als Abfall zu wertende Stoffe zu vergraben oder unkontrolliert in Boden oder Umwelt gelangen zu lassen.

Baumaterialien, Verpackungen, Abfall usw. sind insbesondere während der Bauphase gegen Verwehung u. a. zu sichern. Die Abfallvorschriften sind einzuhalten (Abfallvermeidung, Abfallverwertung und Entsorgungspflicht).
4. Das Grundstück wird in dem Zustand, in dem es sich bei Abschluss des Kaufvertrages befindet, unter Ausschluss jeglicher Sachmängelhaftung der Gemeinde übergeben und übernommen. Die Gemeinde übernimmt insbesondere keine Gewähr für die Eignung des Grundstückes als Bauland.

5. Das Anlegen von eigenen Grundwasserbrunnen bedarf der Genehmigung des Landkreises Friesland (wasserrechtliche Genehmigung).
6. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese Bodenfunde meldepflichtig. Sie sind unverzüglich dem Landkreis Friesland als Untere Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde anzuzeigen.
7. Die Grundstücksbewerber haben das Verlegen von Leitungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung, des Fernmeldeamtes, der Mischwasserkanalisation, der Flächendrainage sowie das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für die Straßenbeleuchtung, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen über oder auf dem Grundstück zu dulden. Sie sind vorher zu benachrichtigen.

Beauftragten der Gemeinde ist zu gestatten, Kontrollen sowie Maßnahmen zur Reinigung der auf dem Grundstück etwa vorhandenen Rohrleitungen durchzuführen. Das Betreten des Grundstückes ist dabei zu dulden. Auf Rohrleitungen dürfen Bäume, Sträucher und Hecken, die eine größere Wurzeltiefe als 50 cm erreichen, sowie Bauwerke nicht errichtet werden.

8. Einfriedigungen des Grundstückes bedürfen neben der baurechtlichen Genehmigung bezüglich der Gestaltung der besonderen Genehmigung der Gemeinde. Die Gemeinde kann bezüglich Art und Material der Einfriedigung Auflagen regeln.
9. Das Baugebiet grenzt südlich an einen offenen Entwässerungsgraben. Eine Überbauung der Grundstücke entlang des Entwässerungsgrabens darf eine Breite von 3 m ab Böschungskante nicht erfolgen; der Randstreifen dient der Unterhaltung des Entwässerungsgrabens.

Wangerooze, im März 2014