

Merkblatt zur Vergabe der Bauplätze im Baugebiet Heidengäble sowie der zwei Bauplätze im Baugebiet Mühlberg II – Stand: 25.09.2018:

In den Kaufvertrag werden noch zusätzliche Vorgaben mit aufgenommen:

1. Nach Fertigstellung des Gebäudes müssen die Gebäude eingemessen werden. Diese Kosten fallen zeitversetzt zusätzlich für den Erwerber an und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Diese Kosten werden auch nicht von der Gemeinde in Rechnung gestellt oder bezahlt.
2. Gleiches wie bei Punkt 1 gilt für den Anschluss des Grundstücks an die Kabelführenden Unternehmen wie Telekom, Gasversorgung, Breitbandverkabelung
3. Die Wasserleitung wird in das Baugrundstück gelegt und muss dann vom Bauherrn auf eigene Kosten in das Objekt geführt werden. Dabei ist ein Trassenordnungsband mit Metallfolie und der Aufschrift Wasserleitung parallel zu verlegen. Der Wasserleitungsanschluss ist bei offenem Graben durch Vertreter der Gemeindeverwaltung abzunehmen. Hierüber ist ein Protokoll anzufertigen, dass vom Beauftragten der Gemeinde als auch vom Bauherrn sowie dem Bauleiter unterzeichnet wird.
4. Der Käufer verpflichtet sich, für den Fall, dass über das Kaufgrundstück Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen, diese entschädigungslos zu dulden und deren Einlegung zu gestatten. Erforderlichenfalls hat der Käufer hierzu notwendige Dienstbarkeiten zur dinglichen Sicherung zu bestellen, ohne eine Entschädigung verlangen zu können.
5. Das Grundstück ist mit einer Erdgasleitung teilerschlossen. Ein Anschluss steht dem Erwerber frei.
6. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind vollinhaltlich einzuhalten. Befreiungen oder Ausnahmen von diesen Festsetzungen werden nicht in Aussicht gestellt.
7. Aufgrund der schwierigen Untergrundverhältnisse, empfiehlt die Gemeinde dringend, dass sofern ein Keller gebaut wird, diesen als „weiße Wanne“ auszubilden, sprich gegen eindringendes Grundwasser zu schützen.
8. Die Entsorgungsleitungen für Regenwasser und Schmutzwasser sind nach dem Trennsystem getrennt abzuführen. Die Entsorgungsleitungen sind bei offenem Graben durch Vertreter der Gemeindeverwaltung abzunehmen. Hierüber ist ein Protokoll anzufertigen, dass vom Beauftragten der Gemeinde als auch vom Bauherrn sowie dem Bauleiter unterzeichnet wird.
9. Der Gemeinde wird das Recht eingeräumt, jederzeit die Dachflächen nach vorheriger Anmeldung drei Wochen vor der Aktion zu vernässen, um den Beweis anzutreten, dass die Leitungen richtig angeschlossen sind. Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, ebenso Quellen. Zudem stimmt der Käufer zu, dass nach erfolgter Fertigstellung des Gebäudes eine Vernebelung der Kanäle und Regenwasserleitungen durch einen Beauftragten der Gemeinde durchgeführt werden kann und das Grundstück hierzu betreten werden kann.

10. Dem Käufer ist bekannt, dass sich in Ummendorf eine Kaserne mit einer Galvanikanlage befindet, die sich an die Störfallverordnung anlehnt.

Stellungnahme des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Heidengäble

Für das geplante Bauvorhaben "Heidengäble " in Ummendorf sind von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen zu erwarten. In unmittelbarer Nähe zur Bebauung befindet sich in westlicher Richtung ca. 2 km entfernt das Instandsetzungszentrum 12 Ummendorf. Von der Liegenschaft gehen am Tag und zur Nachtzeit Lärmimmissionen aus.

Hinweise:

Der Immissionsrichtwert nach TA Lärm¹ beträgt für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Industriegebieten und damit auch für militärische Liegenschaften der Bundeswehr bei Tag in der Nacht 70 dB (A). Außerdem sind im Rahmen der Bauleitplanung bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten sog. Achtungs-Abstand zum Betriebsbereich der Bundeswehr in Ummendorf gemäß § 50 BImSchG² i.V.m. der Störfall-Verordnung³ zu berücksichtigen. Gemäß Sachverständigenbericht vom 03.05.2013 ist ein Abstand von mindestens 900 m für die Ausweisung neuer Wohngebiete im Süd-Osten zur Liegenschaft der Bundeswehr zu beachten. Da die Gemeindeverwaltung mit der Bundeswehr eine technische Lösung anstrebt und das Plangebiet außerhalb des 900 m Radius liegt bestehen keine Bedenken gegen die Maßnahme. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Liegenschaften/Flugplätzen der Bundeswehr ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden. Im weiteren Verfahren ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zu beteiligen.

¹ TA Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes Immissionsschutzgesetzes (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) – in der derzeit gültigen Fassung

² Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) - in der derzeit gültigen Fassung

³ 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) - in der derzeit gültigen Fassung

11. Sollte ein Keller gebaut werden, verpflichtet sich der Käufer für sich und seine Rechtsnachfolger durch den Einbau von geeigneten technischen Mitteln, z.B. einer möglichst elektronisch betriebenen Rückstauklappe den Rückfluss aus dem Kanal zu verhindern. Falls Kellerräume auf dem Kaufgrundstück errichtet werden und das Gefälle zum Kanal nicht ausreicht sind Anlagen, die dort eingebaut werden, wie exemplarisch genannt Waschbecken, Duschen oder der Anschluss von Waschmaschinen mit einer Hebeanlage in den Schmutzwasserkanal zu entwässern.

12. Sämtliche Kosten des Kaufvertrags sowie dessen Vollzug im Grundbuch fallen dem Käufer zur Last. Der Käufer trägt die Grunderwerbsteuer und die Notarkosten in voller Höhe.
13. Bauverpflichtung, Veräußerungsverbot und Rücktrittsrecht
1. Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von 4 Jahren ab Kaufvertragsdatum das Kaufgrundstück bezugsfertig mit einem Wohngebäude zu bebauen, das nach den Bestimmungen des für das Kaufgrundstück geltenden Bebauungsplan nebst örtlichen Bauvorschriften genehmigungspflichtig ist, und die Außenanlagen fertig zu stellen. Der Inhalt des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ist dem Käufer bekannt.
 2. Verstößt der Käufer gegen die Verpflichtungen nach Ziffer 1, ist die Verkäuferin berechtigt, vom heutigen Vertrag zurückzutreten. Die Ausübung des Rücktrittsrechtes bedarf der Schriftform und hat innerhalb von 5 Jahren – gerechnet ab Kaufvertragsdatum – zu erfolgen.
 - 2.1 Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechtes durch die Verkäuferin erhält der Käufer den Kaufpreis Zug um Zug gegen lastenfreie und geräumte Rückübereignung des Kaufgrundstückes erstattet.
 - 2.2 Weitergehende Ansprüche sind ausgeschlossen, insbesondere hat der Käufer keine Nutzungsvergütung zu leisten und kann keinen Ersatz grundstücksbezogener Aufwendungen wie Beurkundungs-, Planungs- und Finanzierungskosten und dergleichen verlangen. Die durch die Ausübung des Rücktrittsrechtes entstehenden Aufwendungen (Rückerwerbskosten, Steuern, etc.) sind vom heutigen Käufer zu tragen.
 3. Zur Sicherung des bedingten und befristeten Anspruchs der Verkäuferin auf Eigentumsrückübertragung infolge Ausübung des Rücktrittsrechtes bewilligt der Käufer die Eintragung einer Eigentumsvormerkung gem. § 883 BGB zugunsten der Verkäuferin am Kaufgrundstück. Belehrt über die Schutzwirkungen der Vormerkung, auch im Hinblick auf die nachstehende Bestimmung nach Ziffer 4 stellt die Verkäuferin Eintragungsantrag.
 4. Sofern im Grundbuch zugunsten der Verkäuferin die in Ziffer 3 bewilligte Rückübertragungsvormerkung eingetragen ist, verpflichtet sich die Verkäuferin auf Verlangen und Kosten des Käufers, mit der Vormerkung im Rang hinter die vom Käufer bestellten Grundpfandrechte zurückzutreten. Die Verkäuferin kann allerdings als Voraussetzung für die Erklärung des Rangrücktrittes verlangen, dass
 - 4.1 das Grundpfandrecht nur beliehen wird zu Zwecken der Kaufpreisfinanzierung sowie der Finanzierung der auf dem Kaufgrundstück zu errichtenden Gebäude; die Beleihungsbeschränkungen sind durch entsprechende Zweckabreden mit den Grundpfandrechtsgläubigern zu sichern;
 - 4.2 die Grundpfandrechtsgläubiger diese Beleihungseinschränkungen nach Ziff. 4.1 bei einer Weiterübertragung des Grundpfandrechts dem neuen Gläubiger auferlegen.

Ist im Grundbuch für die Verkäuferin keine Vormerkung eingetragen oder hat die Verkäuferin die zu ihren Gunsten eingetragene Vormerkung auflagenfrei zur Löschung bewilligt, entfallen die genannten Beleihungsbeschränkungen.

14. Verpflichtung zur Eigennutzung des Bauwerks

1. Dem Käufer ist bekannt, dass auf der Gemarkung der Verkäuferin seit Jahren die Nachfrage nach öffentlichem Bauland das Angebot bei weitem übersteigt. Der Käufer hat sich auf der Grundlage der „Bauplatzvergaberichtlinien für das Baugebiet Heidengäßle und für zwei Bauplätze im Baugebiet Mühlberggle II“ vom Gemeinderat der Verkäuferin am 24.09.2018 beschlossen, hin beworben.
2. Entsprechend der Ausschreibung werden die im Eigentum der Verkäuferin stehenden Bauplätze nur an Personen veräußert, die das zu erstellende Einfamilienhaus selbst als Hauptwohnung im Sinne des § 22 Bundesmeldegesetz (BMG) bewohnen. Damit sollen Spekulationen und Doppelbewerbungen zur Erhöhung der Chance einer Zuteilung vermieden werden und nur der Bauinteressent, der ein redliches und tatsächliches Interesse hat, zum Zuge kommen.
3. Der Käufer verpflichtet sich durch diesen Vertrag das zu erstellende Einfamilienhaus mindestens auf die Dauer von 5 Jahren ab Bezugsfertigstellung selbst im Sinne von § 22 BMG zu bewohnen (Eigennutzung mit Hauptwohnsitz); die Vermietung einzelner Zimmer oder einer Einliegerwohnung ist zulässig. Die Verpflichtung zur Eigennutzung gilt auch dann als erfüllt, wenn die Nutzung durch einen der Käufer erfolgt oder wenn im Falle des Todes des Käufers die Eigennutzungsverpflichtung bis zum Tode erfüllt war oder beim Tod des Käufers vor dem Bezug durch einen Rechtsnachfolger des Erblassers erfüllt wird.
4. Während der Dauer der Eigennutzungsverpflichtung darf der Käufer das Grundstück auch nicht veräußern oder sich hierzu verpflichten. Der Käufer ist verpflichtet, das zu errichtende Gebäude als Hauptwohnung im Sinne von § 22 BMG unverzüglich nach Bezugsfertigstellung zu beziehen. Die Laufzeit der Vereinbarungsfrist beginnt mit dem Bezug, heißt, der An- bzw. Ummeldung im Rahmen der meldegesetzlichen Verpflichtung bei der Verkäuferin.
5. Für den Fall, dass der Käufer gegen diese Verpflichtungen zuwider handelt, erhöht sich der heute vereinbarte Kaufpreis für den gesamten erworbenen Grund und Boden für jedes angefangene Jahr der unterlassenen Eigennutzung um einen bestimmten Prozentsatz der im Kaufvertrag für alle Käufer gleich vereinbart wird.
 - 5.1. Dieser Geldbetrag zuzüglich jährlicher Zinsen hieraus in Höhe von 5 % ab Kaufvertragsdatum ist unverzüglich nach Bedingungseintritt zur Zahlung fällig.
 - 5.2. Zur Sicherung dieses Anspruchs auf Zahlung des weiteren Kaufpreises bewilligt der Käufer zu Lasten des Bauplatzgrundstücks und zu Gunsten der Verkäuferin die Eintragung einer Grundschuld ohne Brief in Höhe eines festgelegten Betrags.
 - 5.3. Über das Entstehen der Grundschuld sind sich die Vertragsschließenden einig. Dieses Recht hat im Rang zurückzutreten hinter Grundpfandrechten, die für Zwecke der Kaufpreis- und Baukostenfinanzierung er-

forderlich werden. Der Käufer bewilligt und die Verkäuferin beantragt die Eintragung der Grundschuld. Die Verkäuferin verpflichtet sich, dieses Recht nach Fristablauf auf eigene Kosten wieder löschen zu lassen; der Käufer stimmt der Löschung heute schon zu.

15. Der Käufer erklärt sich bereit, bei der Verlosung der Bauplätze nach der Reihenfolge der erreichten Punkte sein Einverständnis nach der Datenschutzgrundverordnung zu erteilen, wonach er bei der Verlosung dabei ist und dort einer sofortigen Auswahl zustimmt, auch wenn andere Bewerber mit vor Ort sind.

16. Dem Käufer ist bekannt, dass nördlich der Baugebiete Mühlberg II und Heidengäßle nach der rechtskräftigen 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 eine Wohnbaufläche vorgesehen ist. Ob und wann hierfür ein Bebauungsplan aufgestellt und die Wohnbaugemarkung realisiert werden wird, ist nach heutigem Stand nicht bekannt. Auf jeden Fall wird die Zufahrt über das Baugebiet Heidengäßle erfolgen. Dieser zusätzliche Verkehr muss hingenommen werden, wie auch gegen eine Ausweisung dieser im Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbaufläche als Allgemeines Wohnbaugemarkung keine Bedenken bestehen.