

Hinweise für den Käufer

- (1) Der Bebauungsplan Nr. 3.10.5 „Querweg“ der Gemeinde Südbrookmerland (OT Moordorf) mit seinen textlichen und gestalterischen Festsetzungen ist bindend.
Der Käufer verpflichtet sich, sich über die im Bebauungsplan geregelten Festsetzungen bei der Gemeinde Südbrookmerland zu informieren. Der Käufer erkennt den rechtskräftigen Bebauungsplan nebst Begründung und Satzung als für sich rechtsverbindlich an und verpflichtet sich schuldrechtlich, sich nach diesem Plan zu richten und die in den Erläuterungen enthaltenen Auflagen zu erfüllen.
- (2) Der Käufer verpflichtet sich, das Erschließungsgebiet mit Baufahrzeugen nur über ein Teilstück des Ritzweges (beladen) von der Ekelser Straße und des Mittelweges (als Leerfahrt) zur Ekeleser Straße zu befahren. Die Zulieferfirmen sind vom Käufer entsprechend zu unterrichten.
- (3) Pro Grundstück ist jeweils nur ein Hauanschlussschacht für Schmutzwasser als Übergabepunkt vorgesehen. Sollte dennoch aufgrund einer anderen Nutzung des Grundstückes (Zweite Wohneinheit) ein zusätzlicher Schmutzwasserkanalanschluss benötigt werden, sind die Kosten für die Überarbeitung und die Kosten für einen zusätzlichen Schacht in Abstimmung mit dem OOVV vom Käufer zu tragen.
- (4) Pro Grundstück wird jeweils nur ein Anschlussstutzen für Regenwasser links neben dem Schmutzwasserschacht zur Verfügung gestellt. Sollten auf dem Grundstück eine zweite Wohneinheit entstehen, ist vom jeweiligen Eigentümer ein Schacht mit getrennten Einläufen nach Vorgaben der Gemeinde Südbrookmerland zu setzen. Alternativ kann die NLG die Ausführung auch gegen Erstattung der Gesamtkosten durch den Käufer ausführen. Sollte der Kaufgegenstand am Regenrückhaltegraben angrenzen, so erfolgt die Entwässerung direkt in diesen.
- (5) **Betrifft Hausnummer 2a:** Die Erschließung und Zufahrt des Kaufgegenstandes erfolgt von der Straße „Kampweg“. Die Anschlussleitungen für Schmutzwasser-/Regenwasserkanalisation werden in die vorhandenen Systeme geleitet
- (6) Der Käufer hat den Kaufgegenstand vor Beurkundung dieses Kaufvertrages besichtigt und erklärt, dass ihm die Grenzen des Kaufgegenstandes bekannt sind und alle erforderlichen Grenzsteine/Grenzmarkierungen vorhanden sind. Sollten Grenzsteine/Grenzmarkierungen bei Durchführung des eigenen Bauvorhabens des Käufers verlorengehen, so hat dieser die Kosten für die Neusetzung zu tragen. Der Käufer hat insgesamt zukünftig dafür Sorge zu tragen, dass die Grenzsteine/Grenzmarkierungen erhalten bleiben, sichtbar und zugänglich sind.
- (7) Der Käufer ist verpflichtet, die bei der Durchführung des eigenen Bauvorhabens eventuell entstehenden Schäden an öffentlichen Anlagen ordnungsgemäß auszubessern oder ausbessern zu lassen. Die Ausbesserung ist unverzüglich vorzunehmen. Sofern die Ausbesserung nicht innerhalb von 14 Tagen nach Aufforderung durch die Gemeinde Südbrookmerland oder durch die NLG erfolgt, sind diese berechtigt, die Ausbesserung auf Kosten des Käufers vornehmen zu lassen
- (8) Der Käufer ist verpflichtet, der Räum- und Streupflicht auf der an dem Kaufgegenstand angrenzenden öffentlichen Fläche ab Übergabestichtag ordnungsgemäß nachzukommen. Art und Umfang richten sich nach der aktuell geltenden Satzung der Gemeinde Südbrookmerland.
- (9) Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird das Baugebiet auch mit den Versorgungsleitungen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOVV) versehen. Der Käufer ist als Rechtsnachfolger der NLG verpflichtet, entsprechend § 4 der Wasserlieferungsbedingungen (ergänzende Vertragsbestimmung des OOVV zur Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser), den fälligen Baukostenzuschuss nach Aufforderung an den OOVV zu zahlen, sofern bis dahin ein Hausanschluss nicht beantragt oder hergestellt wurde. Sofern die NLG den Baukostenzuschuss an den OOVV gezahlt hat, erstattet der Käufer der NLG diesen Betrag.

- (10) Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe ist auf 30 cm festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraßenmitte
- (11) Die maximale Höhe der Grundstücksoberfläche ist nach der Höhe der Erschließungsstraße zu richten. Maßgeblicher Bezugspunkt ist die Höhe der Erschließungsstraßenmitte zum nächstliegenden Punkt des Wohngebäudes. Die Geländehöhe des Grundstücks darf 20 cm über die fertig gestellte Erschließungsstraße nicht überschreiten.
- (12) **Betrifft die Hausnummern 1 und 19:** Für die Grundstückszufahrt über den Regenrückhaltegraben ist vom Käufer bzw. seinem Rechtsnachfolger ein Antrag auf Zufahrtsherstellung beim Landkreis Aurich zu stellen und die Zufahrt ist selbst herzustellen. Die Verrohrung ist dauerhaft vom Käufer bzw. seinem Rechtsnachfolger zu unterhalten.
- (13) Sollten Gräben/Mulden an der Grundstücksgrenze vorhanden sein, sind diese vom Käufer bzw. Nutzungsberechtigten dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Der Käufer hat für einen reibungslosen Wasserverlauf Sorge zu tragen. Sollte es sich dabei um einen Grenzgraben/-mulde handeln, verpflichtet sich der Käufer zur wechselseitigen Räumung inkl. Räumgutaufnahme.
Gräben dürfen nicht verbaut, aufgestaut, zugeschüttet oder verrohrt werden. Böschungen bzw. die Sohle dürfen nicht mit Betonplatten, Folie usw. abgedeckt werden. Das anfallende Oberflächenwasser des Grundstücks ist in den offenen Graben abzuleiten.
- (14) **Betrifft die Hausnummern 1, 3, 9, 11, 17 und 19:** Entlang des Querweges befindet sich ein Regenrückhaltegraben, welcher sich zur Hälfte auf dem Kaufgegenstand befindet. Die Pflege des Regenrückhaltegrabens erfolgt durch die Gemeinde Südbrookmerland. Der Käufer verpflichtet sich, einen Streifen von 1,50 m Breite ab westlicher Böschungsoberkante des Regenrückhaltegrabens von jeglicher Bebauung/Nebenanlagen freizuhalten. Darüber hinaus verpflichtet sich der Käufer, sich an den Kosten für die Entsorgung von Mähgut und Räumgut (Bodenaushub) zur Hälfte zu beteiligen. Alternativ kann das Räumgut vom Käufer aufgenommen und entsorgt werden.
- (15) Der Käufer verpflichtet sich, das auf dem Kaufgrundstück anfallende Oberflächenwasser so abzuleiten, dass kein Wasser auf die öffentliche Straße fließt. Das auf der Grundstücksauffahrt anfallende Oberflächenwasser ist durch eine Ablaufrinne oder Gosse in den offenen Graben bzw. wenn vorhanden in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Die Pflasterung von der Grenze der befestigten Fahrbahn bis zur Grundstücksgrenze hat ein Rückgefälle zur Ablaufrinne bzw. zur Gosse hin aufzuweisen.
- (16) Der Käufer verpflichtet sich, die an dem Kaufgegenstand angrenzenden öffentlichen Flächen (Grünflächen, Beetflächen, Straßenseitenränder) zu pflegen und in einem ordnungsgemäßen und sauberen Zustand zu erhalten.
- (17) Dem Käufer ist bekannt, dass die Bau- und Selbstnutzungsverpflichtung gemäß Nr. 5. und 6 der „Richtlinie über die Vergabe und Förderung von Baugrundstücken“ im Kaufvertrag geregelt wird. Kommt der Käufer der Bauverpflichtung nicht nach, steht dem Verkäufer ein Wiederkaufsrecht zu, welches im Grundbuch abgesichert wird.
- (18) Der Käufer ist verpflichtet, im Fall einer ganzen oder teilweisen Weiterveräußerung seinen Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten und diesem die Verpflichtung zur Weitergabe aufzuerlegen; er haftet für etwaige Schäden, die aus einer Verletzung dieser Pflicht entstehen.

(19) Dem Käufer ist bekannt, dass ausweislich der Auskunft des Anbieters Telekom vom 24.04.2017 beim Kaufgrundstück eine Breitbandkapazität für einen Anschluss bis zu 200 Mbit/s im Download und bis zu 100 Mbit/s im Upload mittels FTTH-Technologie vorgesehen ist. Die NLG hat keinen Einfluss auf das Leistungsangebot dieses Anbieters und übernimmt keine Gewähr für die bzw. eine bestimmte Breitbandversorgung im Baugebiet.

Weiterhin ist dem Käufer bekannt, dass ausweislich der Auskunft des Anbieters Telekom Deutschland GmbH vom 24.04.2017 für die Breitbandversorgung mittels FTTH-Technik erforderlich ist, dass auch im Gebäude die Verkabelung in Glasfasertechnik ausgeführt wird. Eine von den Eigentümern bei der Errichtung der Gebäude ggf. bereits vorinstallierte Kupfer-/Koaxialverkabelung kann hierfür nicht verwendet werden. Ab dem Router in der Wohneinheit können normale Netzwirkabel (Cat-5e oder besser) genutzt werden.

Ausgenommen hiervon ist die Hausnummer 2a; siehe unten.

(20) Betrifft Hausnummer 2a: Dem Käufer ist bekannt, dass die Erschließung und Zufahrt des Kaufgegenstandes abweichend von den übrigen Grundstücken im Bebauungsplangebiet Nr. 3.10.5 „Querweg“ von der Straße „Kampweg“ erfolgt.

Dem Käufer ist bekannt, dass ausweislich der Auskunft des Anbieters Telekom vom 14.08.2019 beim Kaufgrundstück eine Breitbandkapazität für einen Anschluss bis zu 100 Mbit/s im Download und bis zu 40 Mbit/s im Upload Mbit/s mittels Kupferkabel vorgesehen ist. Die NLG hat keinen Einfluss auf das Leistungsangebot dieses Anbieters und übernimmt keine Gewähr für die bzw. eine bestimmte Breitbandversorgung im Baugebiet.

(21) Im B-Plangebiet Nr. 3.10.5 „Querweg“ (OT Moordorf) sind ggf. Bodenrückstände, wie z. B. Bauschutt, Fundamentrückstände o. ä. vorhanden und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch der Kaufgegenstand hiervon betroffen ist. Rechte gegen die NLG stehen dem Käufer hieraus nicht zu, insbesondere keine Gewährleistungsrechte (vgl. § 442 BGB). Für eine verbindliche Aussage über die Baugrundverhältnisse bzw. etwaige Bodenhindernisse – speziell für den Kaufgegenstand – wird dem Käufer die Beauftragung eines Baugrundgutachtens auf seine Kosten empfohlen.