

Sportverein Spandau Alemann e.V.

Informationen für Käufer von Häusern auf dem Gelände des SV Spandau Alemann e.V.

I.

Der Verein hat mit Mietvertrag vom 30.04.2016 das Siedlungsgelände vom Land Berlin gemietet. Im Mietvertrag ist u.a. geregelt:

1. Der Mietvertrag läuft bis zum 31.12.2030, danach verlängert er sich um jeweils fünf Jahre.
2. Das Land Berlin gewährt auf dem Siedlungsgelände **kein Wohnrecht**. Die Untervermietung darf nur an Mitglieder erfolgen, die keine Wohnabsichten haben.
Der Käufer muss daher seinen ständigen Wohnsitz außerhalb des Vereinsgeländes beibehalten **und dies bei Aufnahme in den Verein durch einen gültigen Mietvertrag nachweisen**. Gleiches gilt bei Wohnsitzwechsel.
Bestehende Wohnrechte sind an die derzeitigen Untermieter gebunden und gehen **nicht auf den Käufer über**.
3. Die Bebauungsgröße für Neubauten und Erweiterungen beträgt 40m², einschließlich möglicher Schuppen. Die Bebauung ist unter einem Dach unterzubringen.
4. Jedes Bauvorhaben ist vor Beginn dem Vorstand anzuzeigen und eine Einwilligung des Vorstandes, des Grundstückseigentümers (auch bei baurechtlich nicht genehmigungspflichtigen Maßnahmen) und ggf. des Bauaufsichtsamtes einzuholen.
5. Überbaute Parzellen sind bei Untermieterwechsel vorher vom Verkäufer auf eigene Kosten und ohne Anspruch auf Entschädigung auf das gesetzlich zulässige Maß zurückzubauen. Der Rückbau erfolgt in zwei Stufen, jeweils bei Untermieterwechsel und ist zunächst bis zum 30.04.2026 ausgesetzt.
Beachten Sie bitte deshalb auch den baurechtlichen Zustand des Hauses und lassen sich vom Verkäufer vorhandene Baugenehmigungen vorlegen, denn der Mietvertrag mit dem Bezirksamt Spandau enthält eine Rückbauregelung. Zum Rückbau ist im § 13 des Mietvertrages folgendes geregelt:

(Abs. 4) Bei Untermieterwechsel sind die vorhandenen Baulichkeiten nach vorheriger Abstimmung mit den zuständigen Fachabteilungen, unter Verzicht auf jegliche Entschädigung, auf das gesetzlich zulässige Maß zu reduzieren, soweit im Einzelfall nicht eine baurechtliche Genehmigung oder eine über das jeweilige Untermietverhältnis hinausgehende Duldung vorliegt und es nach den Umständen des Einzelfalles nicht unbillig ist.

(Abs. 5) Der Rückbau erfolgt

- a) beim ersten Untermieterwechsel aller zur Hauptbaulichkeit vorhandenen Nebengelasse und
- b) beim zweiten Untermieterwechsel des Wochenendhauses auf die nach Abs. 4 zulässige Grundfläche

(Abs. 6) Der Rückbau nach Abs. 5 wird für die Dauer von 10 Jahren ab Wirksamkeit des Vertrages ausgesetzt.

Durch die Aussetzungsregelung im Abs. 6 wird nach **unserer Rechtsauffassung** ein Rückbau erst bei einem Untermieterwechsel nach dem 30.04.2026 erforderlich und die Bestandsregelung gilt für alle Untermieter, die bis zu diesem Zeitpunkt einen Untermietvertrag abgeschlossen haben. Aus der Ausweisung des Vereinsgeländes im Flächennutzungsplan als Wohnbaugebiet Typ 4 mit großem Grünanteil und der vertraglichen Nutzung zu Wassersport- und Wochenendzwecken hat die Siedlung nach **unserer Auffassung** den Status eines

Wochenendhausgebietes. Mit der Formulierung „gesetzliches Maß“ soll zum Ausdruck gebracht werden, dass der bauliche Bestand im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Größe geschützt ist. § 17 BauNVO lässt eine eingeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,2 zu.

6. Im Falle der Vertragsbeendigung besteht kein Anspruch auf Entschädigung; die Parzelle ist frei von jeglicher Bebauung zu übergeben.

7. Bei Untervermietung sind folgende Versicherungen nachzuweisen, die bei einem der deutschen Versicherungsaufsicht unterliegendem Versicherungsunternehmen abzuschließen und dauerhaft beizubehalten sind:

a) eine Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe,

b) eine Haftpflichtversicherung wegen der Veränderung der Beschaffenheit des Gewässers (§ 89 WHG)

c) eine Haftpflichtversicherung gegen Verunreinigung des Grundwassers durch Heizöl sofern er eine Ölheizung betrieben oder Heizöl auf der Parzelle gelagert wird.

8. Der Vermieter hat ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn das Grundstück für eigene Zwecke benötigt wird.

Der Mietvertrag kann beim Vorstand eingesehen werden.

II.

Das Vereinsgelände ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaugebiet 4 mit großem Grünanteil ausgewiesen. Vermietet ist es zur Wochenendnutzung. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Stadtplanungsamt Spandau.

Auf Grund dieser Ausweisung ist in der Zukunft ist eine Entwicklung des Vereinsgeländes als allgemeines oder reines Wohnbaugebiet nicht ausgeschlossen. Für diesen Fall kann aufgrund der dann erforderlichen Strukturierungsmaßnahmen der Bestand der jetzigen Parzellen und der Bebauung nicht garantiert werden. Derartige Planungen sind dem Vorstand aber nicht bekannt.

III.

Der **Verkäufer** hat den Vorstand vom beabsichtigten Verkauf rechtzeitig zu unterrichten (§ 12 der Vereinssatzung).

Der **Käufer** hat sich **vor Abschluss des Kaufvertrages** dem Vorstand vorzustellen und die Vereinsaufnahme zu beantragen. Hiermit wird dem Vorstand Gelegenheit gegeben, die Vereinsinteressen in der Person des/der Antragsteller zu prüfen und zu wahren.

Ein ohne vorherige Zustimmung des Vorstandes getätigter Verkauf bindet den Verein nicht und verpflichtet ihn auch nicht zur Aufnahme des/der Käufer und zum Abschluss eines Untermietvertrages.

Der Verkäufer hat 2% der Gesamtkaufsumme an den Verein abzuführen.

IV.

Die Vereinsabgaben betragen z. Z.

Aufnahmegebühr Mitglied/Hauskäufer	25,00 €, 150,00 €
------------------------------------	-------------------

Pacht	3,15 € je m ² im Jahr
Beitrag	10,00 € monatlich je Mitglied
Müllabfuhr	je nach Größe des Müllgefäßes
Trinkwasser	2,35 € je m ³
Abwasser	2,75 € je m ³ zuzüglich die Betriebskosten Für die Abwasseranlage (Der Abwasseranteil beträgt ca. 30 % des Trinkwassers)
Gemeinschaftsdienstversäumnis	dreifacher Monatsbeitrag je Stunde
Sportgruppen	unterschiedliche Zusatzbeiträge
Umlage zum Ausbau des Vereinshauses	400,00 €

V.

Die Siedlung ist an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen.

VI.

Die Untervermietung erfolgt vorrangig nur an Mitglieder, die zur Ableistung der Vereinsgemeinschaftsarbeit verpflichtet sind und nicht nur kurzfristig. Nach der Vereinssatzung haben Frauen bis zur Vollendung des 63. Lebensjahres und Männer bis zur Vollendung des 65. Lebensjahres Gemeinschaftsarbeit zu leisten.

Die Untervermietung ist auch abhängig von einer Selbstauskunft und einer vorzulegenden aktuellen Schufa-Selbstauskunft.

VII.

Nach der Vereinssatzung müssen sich alle neuen Mitglieder dauerhaft einer Sportgruppe anschließen. Es bestehen folgende Sportgruppen mit Sonderbeiträgen:

Angelsparte mit Casting	Sonderbeitrag 43,00 €/Jahr
Gymnastikgruppe	Sonderbeitrag 37,00 €/Jahr
Nordic-Walking-Gruppe	Sonderbeitrag 60,00 €/Jahr
Yogagruppe	Sonderbeitrag 84,00 €/Jahr
Radfahr- und Wandergruppe	Sonderbeitrag 32,00 €/Jahr
Bowlinggruppe	Sonderbeitrag 48,00 €/Jahr
Tischtennis	Sonderbeitrag 36,00 €/Jahr

VIII.

Die Sitzungen des geschäftsführenden Vorstandes und des Vereinsausschusses finden an jedem ersten Mittwoch im Monat um 19.00 Uhr im Vereinshaus (Parzelle Rustweg 28 b) statt.

Postanschrift des Vereins

SV Spandau Aalemann e. V.
Rustweg 28 B
13587 Berlin
Telefon/Fax 030 - 80 92 29 85 (mit AB)
(Info Stand 01.09.2020)

Internet

www.sv-aalemann.de
vorstand@sv-aalemann.de
Unterlagen bitten wir als PDF-Datei zu
übersenden.